



ПРОСПЕКТ

**ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА
НА ЕМИСИЯ КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ
С ISIN КОД BG2100059240, CFI КОД DBVUFR
FISN КОД STUDENTSKACENTA/VARBD
20321216**

**18 000 броя обикновени облигации
с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка една**

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

real finance®

Настоящият Проспект съдържа цялата информация за „Студентска център“ АД, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят подробно с настоящия Проспект преди да вземат съответното инвестиционно решение.

Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „Студентска център“ АД е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № от2025 г., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.

16.05.2025 година

Този документ представлява Проспект за допускане до търговия на „Българска фондова борса“ АД на всички издадени от „Студентска център“ АД 18 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 лева всяка една.

Проспектът е изготвен в съответствие с българското законодателство и правилата за допускане до търговия на БФБ от ИП „Реал Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен Инвестиционен посредник и Агент по листването и е одобрен от Комисията за финансов надзор в Република България.

Борсови покупки-продажби на Облигациите ще могат да се извършват след приемането им за търговия на Основен пазар на БФБ, Сегмент за облигации, на датата определена от Съвета на директорите на БФБ. Очаква се решението за приемането за борсова търговия на облигациите да се вземе на или около 12.06.2025 г. и сделки с облигациите да могат да се сключват на БФБ на или около 16.06.2025 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Студентска център“ АД представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 89б от ЗППЦК, на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и делегираното законодателство по неговото допълнение – Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на Комисията от 14.03.2019 г. и Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Студентска център“ АД е изготвен като един документ съобразно разпоредбата на чл. 24, параграф 1 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, и включва в себе си Съдържание, Резюме изготвено съгласно чл. 7 от Регламент (ЕС) № 2017/1129, Рискови фактори съгласно чл. 16 от Регламент (ЕС) № 2017/1129 и всякаква друга информация, посочена в приложенията на Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, а именно информация по Приложение 8 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, информация по Приложение 14 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 и информация по Приложение 21 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980.

Инвестирането в облигации е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с този Проспект изцяло, като обърнат особено внимание на раздел II „Рискови фактори“, преди да вземат решение за инвестиране в облигациите.

Този Проспект съдържа съществената информация за „Студентска център“ АД, необходима за вземане на решение за инвестиране в Облигациите. Съгласно българското законодателство членовете на Съвета на директорите на Емитента отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на финансовите отчети на „Студентска център“ АД отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на Дружеството за всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а одитора на „Студентска център“ АД – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Представителите на Гаранта отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни посочени в този Проспект. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

На Облигациите и Емитента не са издавани кредитни рейтинги от агенция за кредитен рейтинг.

Потенциалните инвеститори могат да получат и да се запознаят с Проспекта, както и да получат допълнителна информация на следните адреси:

| | |
|--------------------------|---|
| Емитент: | „Студентска център“ АД |
| Седалище: | гр. Бургас |
| Адрес на управление: | ул. „Рилска“ № 9, ет.1 |
| Работно време: | 09:00 – 17:00 ч. |
| Телефон: | +359 89 564 9883 |
| Електронна поща: | studentskacenter@abv.bg |
| Лице за контакт: | Александра Маринова |
| Инвестиционен посредник: | „Реал Финанс“ АД |
| Седалище: | гр. Варна |
| Адрес за кореспонденция: | ул. „Александър Пушкин“ № 24 |
| Работно време: | 09:00 – 17:00 ч. |
| Телефон: | + 359 52 603 828 |
| Електронна поща: | real-finance@real-finance.net |
| Лице за контакт: | Драган Драганов – Изпълнителен директор |

Проспектът ще бъде публикуван на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg) след евентуалното му одобрение, на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, чрез платформата на Infostock.BG (www.infostock.bg), на интернет страницата на „Студентска център“ АД (www.studentskacenter.com) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД (www.real-finance.net).

„Емитентът“ или **„Дружеството“** - „Студентска център“ АД
„Упълномощен Инвестиционен посредник“ или **„Агент по листването“** – ИП „Реал Финанс“ АД

„Проспектът“ - Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „Студентска център“ АД

„Облигациите“ или **„Облигационния заем“** - 18 000 бр. обикновени облигации с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка една

„Довереник“ или **„Довереник на облигационерите“** – „Юг Маркет“ ЕАД

КФН – Комисия за финансов надзор

БФБ – „Българска фондова борса“ АД

ЦД – „Централен депозитар“ АД

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор

Наредба № 38 – Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

ТЗ – Търговски закон

ИП – Инвестиционен посредник

ОС – Общо събрание

ОСА – Общо събрание на акционерите

СД – Съвет на директорите

ЗКПО - Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗДДФЛ - Закон за данъците върху доходите на физическите лица

ДЕС – Дипломиран експерт – счетоводител

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

МСС - Международни счетоводни стандарти

МСФО - Международни стандарти за финансова отчетност

НСС - Национални счетоводни стандарти

СЪДЪРЖАНИЕ:

| | |
|---|-----------|
| I. РЕЗЮМЕ | 5 |
| II. РИСКОВИ ФАКТОРИ | 12 |
| III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 8 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА)..... | 19 |
| 1. Отговорни лица | 19 |
| 2. Законово определени одитори | 21 |
| 3. Рискови фактори..... | 21 |
| 4. Информация за Емитента „Студентска център“ АД | 21 |
| 5. Преглед на стопанската дейност..... | 22 |
| 6. Информация за тенденциите | 22 |
| 7. Прогноза или оценка на печалбата..... | 24 |
| 8. Административни, управителни и надзорни органи | 24 |
| 9. Мажоритарни акционери..... | 25 |
| 10. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента..... | 26 |
| 11. Нормативно изискуеми оповестявания. | 30 |
| 12. Резюме на договорите от съществено значение, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на емитента, които могат да породят право или задължение за член на групата, което е съществено за способността на емитента да посрещне задълженията си към притежателите на емитираните ценни книжа..... | 30 |
| 13. Налични документи..... | 31 |
| IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ) | 31 |
| 1. Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган..... | 31 |
| 2. Рискови фактори..... | 32 |
| 3. Съществена информация | 32 |
| 4. Информация относно ценните книжа, които ще се предлагат публично/допускат до търговия..... | 34 |
| 5. Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа..... | 55 |
| 6. Допускане до търговия и организация на търговията..... | 58 |
| 7. Допълнителна информация | 59 |
| V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ)..... | 60 |
| 1. Същност на гаранцията..... | 60 |
| 2. Обхват на гаранцията | 61 |
| 3. Оповестявана информация за гарантиращото лице ЗАД Армеец | 62 |
| 4. Налични документи..... | 76 |

I. РЕЗЮМЕ**Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите**

Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа

Емитент на облигациите е „Студентска център“ АД. ISIN код BG2100059240.

Идентификационните данни и данните за контакт на емитента, включително неговия идентификационен код на правен субект (ИКПС)

СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР“ АД е дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията с ЕИК 200618212, с LEI код 9845005F6110C1F5B559. Данни за контакт:

Седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. “Рилска” № 9, ет. 1

Телефон: +359 89 564 9883

Електронна поща: studentskacenter@abv.bg

Интернет страница: www.studentskacenter.com

ЕИК: 200618212

Идентификационните данни и данните за контакт на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, включително нейния ИКПС

„Студентска център“ АД, ЕИК 200618212. LEI код 9845005F6110C1F5B559. Седалище и адрес на управление: : гр. Бургас, ул. “Рилска” № 9, ет. 1, тел. +359 884 466050, Телефон: +359 89 564 9883, електронна поща - studentskacenter@abv.bg.

Идентификационните данни и данните за контакт на компетентния орган, който одобрява Проспекта

Комисията за финансов надзор на Република България, с адрес: гр. София, ул. „Будапеща“ 16, тел.: 02 9404 999, факс: 02 9404 606, e-mail: bg_fsc@fsc.bg.

Дата на одобряване на Проспекта

Проспектът на „Студентска център“ АД е одобрен от Комисия за финансов надзор с решение № от2025 г.

Предупреждение към инвеститорите

- ✓ Резюмето следва да се схваща като въведение към Проспекта;
- ✓ Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от страна на инвеститора;
- ✓ Инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него;
- ✓ Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разноските във връзка с превода на Проспекта преди началото на съдебното производство;
- ✓ Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на проспекта, или когато разгледано заедно с останалите части на проспекта не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа;
- ✓ Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране.

Раздел Б – Основна информация за Емитента

Кой е емитентът на ценните книжа?

Наименованието на Емитента е „Студентска център“ АД.

Седалището и правната форма, неговия ИКПС, правото, съгласно което емитентът упражнява дейността си, и държавата на учредяване

„СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР“ АД е дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 200618212, и с LEI код 9845005F6110C1F5B559, седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. “Рилска” № 9, ет. 1. Правноорганизационната форма на Емитента е акционерно дружество (АД). „СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР“ АД упражнява

своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон.

„Студентска център“ АД е непублично дружество.

Основните му акционери, включително дали е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого

Към датата на изготвяне на този Проспект няма физически лица, които да притежават пряко над 5% от капитала му. Юридическите лица и други правни образувания с дял над 5% са: „РС БИЛД“ ЕООД с 85.03 % и НДФ „КОНКОРД ФОНД-7 САУТ-ИЙСТ ЮРЪП“ с 12.70 %. Едноличен собственик на капитала на „РС БИЛД“ ЕООД е Цветелин Димитров Дараков, предвид което същият притежава непряко 85.03 % от капитала на емитента. Няма лица, които притежават непряко повече от 5 % от капитала на емитента посредством участие в НДФ „КОНКОРД ФОНД-7 САУТ-ИЙСТ ЮРЪП“.

Основните му дейности

Основната дейност на емитента включва: Управление и отдаване под наем на недвижими имоти; Строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди; Покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; Предприемачество, посредничество и агентство на чуждестранни физически и юридически лица; Външно и вътрешна търговска дейност.

Идентификационните данни на основните му управляващи директори

„Студентска център“ АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, със състав: Андон Василев Диков, Кристиан Райчев Стойнов и Цветелин Димитров Дараков. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Кристиан Райчев Стойнов.

Идентификационните данни на законово определените му одитори

Годишният индивидуален финансов отчет на Дружеството за 2024 г. изготвен съобразно изискванията на МСС е одитиран от Таня Димитрова Станева – дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0810, с адрес за кореспонденция: гр.Бургас, ул."Хаджи Димитър" № 14, ет.1. Телефон: 0897 810 179. Електронна поща: staneva.tanya.ts@gmail.com . Интернет страница <https://staneva-cpa.com> .

Каква е основната финансова информация относно емитента?

Финансовата информация за Емитента е извлечена от годишният одитиран индивидуален финансов отчет за 2024 г. съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 относимо за представяне на информация за недялови ценни книжа.

Отчет за приходите и разходите

| Показател \ Период | 31.12.2024 г. |
|----------------------|-----------------|
| ХИЛ. ЛВ. | |
| | Одитирани данни |
| Печалба преди данъци | 167 |

Отчет за финансовото състояние

| Показател \ Период | 31.12.2024 г. |
|--|-----------------|
| ХИЛ. ЛВ. | |
| | Одитирани данни |
| Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой) | 37 205 |
| Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви) | 74.3114 |
| Коефициент на задлъжнялост (свкупни пасиви/свкупен собствен капитал) | 4.4164 |
| Коефициент на лихвено покритие (печалба преди данъци/разходи за лихви) | 0.1552 |

Отчет за паричните потоци

| Показател \ Период | 31.12.2024 г. |
|--------------------|---------------|
|--------------------|---------------|

| ХИЛ. ЛВ. | |
|---|-----------------|
| | Одитирани данни |
| Нетни парични потоци от оперативна дейност | (3 834) |
| Нетни парични потоци от инвестиционна дейност | - |
| Нетни парични потоци от финансова дейност | 4 397 |

Проформа финансова информация:

Емитентът не изготвя проформа финансова информация;

Кратко описание на всички забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди

В доклада относно одита на индивидуалния финансов отчет на Емитента за 2024 г. няма забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „Оценка на дългосрочните вземания. Пояснение 7 от финансовия отчет. Ключов одиторски въпрос Дългосрочните вземания към 31.12.2024 г. са в размер на 15 748 хил. лв. и представляват 34% от активите на Дружеството. След първоначалното им признаване търговските вземания и вземанията по лихвени заеми се оценяват по амортизирана стойност, изчислена на база метода на ефективния лихвен процент, и намалена с евентуалната загуба от обезценка. Загубата от обезценка се начислява в случай, че съществуват обективни доказателства като например значителни финансови затруднения на длъжника, вероятност длъжникът да изпадне в ликвидация и други. При оценяването им, ръководството на дружеството прави редица значими предположения и допускания, които може да се базират на несигурни бъдещи събития. Ръководството извършва детайлни анализи на дейността на контрагентите си и достигнатите от тях финансови резултати, за да определи дали съществуват индикации за обезценка. Поради значимостта на вземанията, както и поради факта, че преценката на ръководството се базира на значими предположения, допускания и бъдещи събития, ние определихме този въпрос като ключов одиторски въпрос за одита. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит: В тази област нашите одиторски процедури, наред с други, включиха:

- Оценка на контрола относно изходната информация, използвана за извършване на анализите от страна на Ръководството;
- Анализ на използваните от ръководството предположения и допускания относно тяхната релевантност, относимост и адекватност;
- Преглед на финансовите отчети, друга налична, релевантна финансова информация
- Подробен преглед и анализ на финансовото състояние на най-значимите компоненти от вземанията;
- Дискусии с Ръководството на Дружеството относно податливостта на компонента към съществени неправилни отчитания на финансова информация за установяване, включително и наличието на значителни рискове за това;
- Преглед на одиторските доклади върху годишните финансови отчети на контрагентите за преценка дали и до колко наличието на модификации има влияние върху финансов отчет на „Студентска център“ АД.“

Кои са основните рискове, характерни за емитента?

- ✓ Систематични рискове – войната в Украйна и други рискове от настъпване на форсмажорни събития; инфлационен риск; риск от увеличаване на лихвените нива; макроикономически риск и риск от забавен икономически растеж; политически риск;
- ✓ Несистематични рискове – бизнес риск; кредитен риск; ликвиден риск; лихвен риск рискове свързани с дейността на дъщерните дружества.

Раздел В – Основна информация за ценните книжа

1. Кои са основните характеристики на ценните книжа?

Вид на облигациите

Облигации са безналични, обикновени, неконвертируеми, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени и с идентификационен код (ISIN) BG2100059240. Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас.

Ако е приложимо, тяхната валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар са 18 000 (осемнадесет хиляди) броя облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка, с общ размер на облигационната емисия 18 000 000 (осемнадесет милиона) лева. Срокът на емисията е 8 години (падеж 16.12.2032 г.). Емисията облигации на „Студентска център“ АД е издадена в лева.

Правата, материализирани в ценните книжа

Основните права на облигационерите са: вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации; вземания за лихви по притежаваните облигации; право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас); право да се иска свикване на ОС на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия; право на информация; право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК; право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството.

Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност, включително, когато е приложимо, информация относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС

Облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация или несъстоятелност на Дружеството. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Несъстоятелността и ликвидирането на търговски дружества се урежда от Търговския закон. И при двете производства се цели имуществото на дружеството да бъде продадено и с набраната сума да бъдат удовлетворени неговите кредитори и акционери (дялопритежатели). Докато при ликвидация процедурата е с доброволен характер, при несъстоятелността тя се инициира от кредиторите. В чл. 722, ал. 1 от ТЗ е описан реда на удовлетворяване на вземанията при осребряване на имуществото на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност. Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори. Следва да се приеме, че кредиторите – притежатели на облигации от настоящата емисия са в групата на чл. 722, ал. 1, т. 8. „останалите необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност“.

Евентуалните ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа

Съгласно закона и Условието на Облигациите, последните се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици. В конкретни случаи могат да възникнат нормативни забрани или специални изисквания относно прехвърлимост на облигации, например при залог или запор на Облигации;

Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с номер 20241220130650, заемът е определен за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата плаващ лихвен процент равен на сума от 6-

месечен EURIBOR + надбавка от 1.25 %, но не по-малко от 2.75 % и не повече от 5.75%, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Датите на лихвените плащания са, както следва: 16.06.2025 г.; 16.12.2025 г.; 16.06.2026 г.; 16.12.2026 г.; 16.06.2027 г.; 16.12.2027 г.; 16.06.2028 г.; 16.12.2028 г.; 16.06.2029 г.; 16.12.2029 г.; 16.06.2030 г.; 16.12.2030 г.; 16.06.2031 г.; 16.12.2031 г.; 16.06.2032 г.; 16.12.2032 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 16.06.2028 г.; 16.12.2028 г.; 16.06.2029 г.; 16.12.2029 г.; 16.06.2030 г.; 16.12.2030 г.; 16.06.2031 г.; 16.12.2031 г.; 16.06.2032 г.; 16.12.2032 г.

2. Къде ще се търгуват ценните книжа?

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „Студентска център“ АД до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от БФБ регулиран пазар – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“. След потвърждаване на Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, е възможна регистрацията на настоящата емисия ценни книжа за търговия на Многостранната система за търговия MTF – Sofia. Към датата на изготвяне на този Проспект, СД на Емитента не е взело решение за такава регистрация.

3. Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

Инвеститорите трябва да бъдат наясно, че облигациите от настоящата емисия са обезпечени по реда на чл. 100з от ЗППЦК със застраховка, сключена в полза на довереника на облигационерите.

Естество и обхват на гаранцията

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите на „Студентска Център“ АД, проведено на 13.12.2024 г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 18 000 000 лв., включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, емитентът сключва и поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. „Студентска център“ АД сключи със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907, и поддържа договор за застраховка „Облигационни емисии“ на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите („Юг Маркет“ ЕАД) и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 23 950 824.66 лева. Датата на сключване на застрахователната полица е 16.12.2024 г. Крайният срок на застрахователната полица е 16.02.2033 г. В 180 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите.

Кой гарантира ценните книжа

Застрахователно акционерно дружество „Армеец“ е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 6148/1996 г. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Ст. Караджа“ № 2. Телефон: +359 2 981 13 40. Електронна страница: www.armees.bg (информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, ЗАД Армеец получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. ЗАД „Армеец“ упражнява дейността си съгласно българското законодателство. Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец“ е: застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева.

Каква е основната финансова информация относно лицето гарантиращо ценните книжа

Избраната финансова информация включва данни от индивидуален неаудитиран финансов отчет към 31.12.2024 г. и от аудитираните годишни финансови отчети на ЗАД „Армеец“ за 2023 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

| | 31.12.2023 г. | 31.12.2024 г. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| | Аудитирани данни | Неаудитирани данни |
| Печалба за периода | 10 826 | 12514 |

Отчет за финансовото състояние

| | 31.12.2023 г. | 31.12.2024 г. |
|--|------------------|--------------------|
| | Аудитирани данни | Неаудитирани данни |
| Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой) | 243 666 | 449 182 |
| Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал) | 2.44 | 3.65 |

Отчет за паричните потоци

| | 31.12.2023 г. | 31.12.2024 г. |
|--|------------------|--------------------|
| | Аудитирани данни | Неаудитирани данни |
| Нетен паричен поток от оперативна дейност | 35 306 | 59 999 |
| Нетен паричен поток от финансова дейност | (3 070) | (6 877) |
| Нетен паричен поток от инвестиционна дейност | (11 056) | (15 373) |

Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа:

Подписвачески риск: Подписвачески риск е основният риск за ЗАД „АРМЕЕЦ“ АД, тъй като е свързан с основната дейност на компанията, конкретно с процесите и адекватното ценообразуване на застрахователните продукти имащо за цел постигане на рентабилност и стабилност на компанията. Основният риск за Гаранта е рискът от загуби, причинени от неблагоприятни промени на застрахователните или презастрахователните задължения, в резултат на неадекватно ценообразуване или грешни допускания при изчисляване на техническите резерви.

Пазарен риск: Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход. Притежаваните от дружеството финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. За периода от създаване на дружеството до края на последната пълна финансова година, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска.

3. Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?

Рисковете, свързани с инвестирането в облигации на „Студентска център“ АД са риск от невъзможност на Емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем, риск, свързан с плащането на плаваща (нефиксирана) лихва по емисията, риск от евентуална невъзможност от страна на емитента да извърши плащанията по главницата и/или лихвите по облигациите; риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори.

Раздел Г – Основна информация за публичното предлагане на ценни книжа и/или допускането до търговия на регулиран пазар

При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на регулиран пазар. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ. Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на Борсата. Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за търговия на регулиран пазар на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ. Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 32 254 лв. или 1.7919 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 18 млн. лв. представлява 0.179 %. Инвеститорите не дължат други разходи относно закупуването на облигации при условията на частно предлагане. При търговия с ценни книжа на регулиран пазар, каквато е настоящата емисия облигации, инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния, избран от тях инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

Кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия?

Емитентът „Студентска център“ АД иска допускане до търговия на емисията облигации.

Защо е съставен този Проспект?

Настоящия Проспект е за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия 18 000 облигации на „Студентска център“ АД, емитирани, съгласно решение на Общото събрание на акционерите на „Студентска Център“ АД, проведено на 13.12.2024 г..

Използване и прогнозна нетна стойност на постъпленията:

Корпоративните облигации на „Студентска център“ АД бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за търговия на БФБ, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Дружеството е изразходвало облигационният заем с набрани средства в размер на 18 000 хил. лв., в следните направления, съгласно заложените цели в Решение от заседание на ОСА на Емитента от 13.12.2024 г. за издаването му:

- 15 874 хил. лв. за увеличаване на финансовите му активи, чрез придобиване на миноритарни дялови участия в публични и непублични компании, покупка на финансови инструменти и покупка на вземания.
- 72 хил. лв. разходи за покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите, по осигуряване на обезпечение съобразно ЗППЦК и по регистрацията им за търговия на регулиран пазар.

Част от средствата в размер на 2 045 хил. лв. са по договор за временно предоставяне на средства за заем с дружество от Групата, който ръководството ще използва за нови инвестиции в горепосочените направления при подходяща възможност.

Индикация дали предлагането е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент, като се посочва всяка непокрита част:

Емитентът не е сключвал споразумение за поемане на емисията облигации.

Посочване на най-съществени конфликти на интереси, свързани с предлагането или допускането до търговия:

На „Студентска център“ АД не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

Този Проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.

II. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Систематични рискове – войната в Украйна, инфлационен риск; макроикономически риск и риск от забавен икономически растеж; политически риск; кредитен риск; валутен риск; риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива; риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони.

Войната в Украйна и риск от настъпване на форсмажорни събития

Продължава военният конфликт, възникнал през м. февруари 2022 г. На този етап ръководството не е в състояние да оцени надеждно въздействието, тъй като събитията се развиват на ежедневна база. Дългосрочното въздействие би могло да повлияе на обемите на търговия, паричните потоци, рентабилността и като цяло на резултатите на Емитента.

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса, финансовото състояние и резултатите от операциите на Емитента.

Инфлационен риск

По последни данни от НСИ средногодишната инфлация за 2024 г., отчетена чрез индекса на потребителските цени (ИПЦ) е в размер на 2.4% и е в снижаващо се ниво след рязко ускорилите се процеси след COVID-19 пандемия.

Общ индекс на потребителските цени (ИПЦ) за периода 2015 г. до 2024 г.

| Средногодишен ИПЦ (средногодишна инфлация) | | | | | | | | | | |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| година | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| | [%] | | | | | | | | | |
| Общ ИПЦ | -0.1 | -0.8 | 2.1 | 2.8 | 3.1 | 1.7 | 3.3 | 15.3 | 9.5 | 2.4 |

Източник: НСИ (<https://www.nsi.bg/>)

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива в последствие отслабване на еврото. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. Към настоящата година действия рестриктивна парична политика имаща за цел намаляване на високите нива на инфлация, като целта на ЕЦБ е да се постигне устойчиво ниво от 2% на година. Тази политика прекрати програмите за вливане на ликвидност и въведе поетапно увеличение на основните лихвени проценти от централните банки на водещите световни икономики.

Според Пролетната макроикономическа прогноза 2025 г. на Министерство на финансите средногодишната инфлация през 2024 г. според ХИПЦ е била 2.6%. В прогнозата се залага на ускорение на средногодишната инфлация през 2025 г. до 3.6%. Най-голям принос ще имат цените на услугите, следвани от храните.

Енергийните стоки ще имат отрицателен принос предвид очаквания спад на международните цени на суровия петрол. През 2026 г. се очаква средногодишната инфлация да се свие до 2.2% .

Риск от увеличаване на лихвените нива

Системата на валутен борд в България не предоставя възможност на Българската народна банка да определя централен курс за финансиране на местните финансови институции, а оттам да влияе на лихвените нива в страната. Такъв ефект обаче оказват решенията на Европейската централна банка, Федералния резерв на САЩ и другите водещи централни банки. След дълги години на стимулираща политика започнала от световната финансова криза през 2008 г., а при някои банки и по-рано високия размер на инфлацията бе причина стимулите да бъдат оттеглени и централните банки да приемат затягащи мерки. Това доведе до значителен ръст в цената на кредита за всички кредитополучатели – правителства, частен сектор и население. По отношение на Емитента се изразява в случай на продължителна рестриктивна политика на водещите централни банки, изразяваща се най-вече в повишените лихвени нива да доведе до увеличение на цената на заемния ресурс, който ползва или при нужда би ползвало като привлечен капитал – лихвените проценти по банкови кредити и фирмени заеми, също и по формирането на лихвеният процент по облигационния заем на Емитента, чиято променлива компонента зависи от 6 м. EURIBOR.

Макроикономически риск и риск от забавен икономически растеж

Макроикономически риск е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката

В Пролетната макроикономическа прогноза (2025 г.) на Министерството на финансите за 2024 г. очаква растежът в ЕС да се ускори до 1.4% и 1.7% през 2025 и 2026 г. Темповете са минимално пониски спрямо предходни прогнози, като отразяват лекото влошаване на краткосрочните показатели и увеличената несигурност в началото на текущата година. Същевременно, прогнозите са световната икономика да продължи да нараства с около 3.2–3.3% в средносрочен план. През 2025 г. се очаква растежът на икономиката у нас да се ускори до 3% подкрепен от публичните разходи, а през 2026 г. намалението на публичните инвестиции ще доведе до забавяне на растежа на БВП до 2.5%. В последствие в периода 2027–2028 г. се очаква икономически растеж в рамките на 2.4– 2.2% като забавянето в синхрон с динамиката на външната среда.

Запазват се рисковете пред прогнозата по линия на влошената геополитическа обстановка, с възможни отрицателни ефекти от несигурността и разрастване на протекционистките политики върху международната търговия. Продължаващите военни конфликти запазват риска от ограничаване на предлагането на дадени суровини с потенциални ефекти върху международните цени и/или глобалните вериги за доставки. Новата администрация на САЩ предприе политика на повишаване на митата при вноса на стоки. Доколкото САЩ не е сред основните търговски партньори на България, много поголямо значение за страната ни ще има ефектът от митата върху общата икономическа активност в ЕС.

Финансовия резултат на Емитента се формира от капиталова, лихвена и дивидентна доходност, която зависи от цените на финансовите инструменти - акции, облигации, дялове на КИС, заемащи основна част от активите му. Върху тяхната цена влияят различни макроикономически фактори и тенденции, включително, но не само от рецесия, търговски бариери, валутни изменения, инфлация, дефлация и други фактори, влияещи върху покупателната способност на потребителите и инвестиционните планове на компаниите. Рискът от забавен икономически растеж е забавяне на икономиката на Европейския съюз и България или всяка друга несигурност по отношение на икономическото развитие, които могат да се отразят на борсовата цена на търгуемите ценни книжа на капиталовите пазари.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Кредитен риск

Кредитният риск за държавата е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Актуален кредитен рейтинг на Република България

| Агенция | Дългосрочен | Краткосрочен | Перспектива |
|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------|
| | Чуждестранна/ местна валута | Чуждестранна/ местна валута | |
| Standard & Poor's | BBB / BBB | A-2 / A-2 | Положителна |
| Moody's | Baa1 / Baa1 | - / - | Стабилна |
| Fitch | BBB/ BBB | F2 / F2 | Положителна |

Източник: Министерство на финансите на Република България

Валутен риск

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. „Студентска център“ АД ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро и лев, освен, ако валутният борд в България не бъде отменен.

„Студентска център“ АД има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

Неблагоприятни промени в данъчните и други закони

От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството е размерът на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект. Към датата на изготвяне на този Проспект, размерът на данъчната ставка върху реализираните печалби е 10 на сто. Възможно е в бъдеще този процент да бъде повишен, което пряко ще намали доходът оставащ е Емитента, след разплащането на дължимия данък.

Рискове, свързани с изменението на климата

През последните години се наблюдава засилено внимание към рисковете от изменението на климата. Европейският съюз се ангажира да постигне въглеродна неутралност до 2050 г., а други водещи икономики като Китай и Япония също са поели подобни ангажименти. Същото важи все по-често за някои от най-големите компании от частния сектор. Промените в политиката имат отражение върху операционната среда, в която се развиват бизнес единиците. ESG (Environmental, Social & Governance) регулацията налага все по-стриктен контрол при инвестициите във финансови инструменти на компаниите по отношение на тяхната дейност.

Физическите рискове, свързани с изменението на климата, произтичащи от самото изменение на климата също подлежат на регулация. Целите за декарбонизация в ЕС предполагат ценообразуване на въглерода. Докато операциите на Емитента и неговата Група понастоящем не попадат директно в схема за ценообразуване на въглерода, той е косвено изложен на рисковете за ценообразуване на въглерода чрез горива и материали, които използва.

Несистематични рискове – рисковете произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество.

Рискове, специфични за Емитента

- ✓ бизнес риск – дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира Дружеството. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия резултат и върху неговата рентабилност.
- ✓ кредитен риск - при осъществяване на своята дейност „Студентска център“ АД е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си, независимо от произхода на задължението. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията;
- ✓ ликвиден риск - изразява се във възможността емитента да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. „Студентска център“ АД управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност;
- ✓ управленска политика на Дружеството - бъдещото развитие на „Студентска център“ АД зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. „Студентска център“ АД се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо ако са необходими промени в управленската политика;
- ✓ зависимост от ключови служители - за постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от тях може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху дейността, инвестициите и възможностите за привличане на капитал;
- ✓ неетично и незаконно поведение - риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на Емитента, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти;

Рискове свързани с характера на ценните книжа

Риск от невъзможност на Емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем (финансов риск)

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността му, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Осигуряването на необходимата ликвидност за своевременно изплащане в срок за лихвените и главнични плащания по облигационните заеми е в пряка зависимост от правилното управление и планиране на паричните потоци, което понякога е възпрепятствано от външни за емитента фактори и забавени разплащания с контрагенти, които по една или друга причина не приключват в срок. Ако въпреки всичко Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Емитента може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на „Студентска център“ АД, резултатите от дейността му и финансовото му състояние.

В такива случаи, плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени. Задълженията на Емитента по тази облигационна емисия са обезпечени. Оценката на този риск изисква добро познаване и спецификите на бизнеса на Емитента, на неговата финансова позиция, ликвидност, текущи доходи, парични потоци и платежоспособност. Всеки инвеститор трябва да си изгради обоснована представа за бъдещото развитие на Емитента и за възможностите му в бъдеще да генерира достатъчно парични потоци с цел обслужване на плащанията по тази облигационна емисия

Риск, свързан с плащането на плаваща (нефиксирана) лихва по емисията

Инвеститорите трябва да отчетат, че включването на EURIBOR като компонент при определянето на всяко едно от шестмесечните лихвени плащания на издадените от „Студентска център“ АД осемгодишни облигации води до променливост и динамичност при формиране на размера на предстоящите в бъдещото лихвени плащания, съгласно предоставеният погасителен план от Емитента.

Заемът е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 1.25%, но не по-малко от 2.75% и не повече от 5.75% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Така заложените лихвените плащания в погасителния план на настоящата облигационна емисия са обвързани с пазарното представяне на EURIBOR, представляващо средното лихвено равнище, при което най-големите банките в еврозоната предлагат краткосрочно необезпечено финансиране помежду си. Обявява се ежедневно в 11.00 часа централноевропейско време и показва базовата лихва на междубанковия паричен пазар в Еврозоната за депозити в евро за 1, 3, 6 и 12 месеца.

При издаване на настоящата емисия облигации (16.12.2024 г.) за определяне на стойността на дължимата лихва е взета стойността на EURIBOR от 2.654 %, определена на 11.12.2024 г. От началото на 2022 г. е налице промяна лихвената политика на Европейската централна банка в посока „затягане“, за справяне с повишена инфлация. След продължилият дълъг период на ниски лихвени нива и програмата за „количествени улеснения“ имаща за цел вливане на ликвидност в Еврозоната в момента ЕЦБ предприема действия за ограничаване на инфлацията, като заложеният таргет от Европейската Комисия е до 2% годишна инфлация в ЕС. В резултат на това този компонент се е повишил драстично последните две години и съответно с евентуалното му последващо увеличение ще се повиши и цената на използвания заемен ресурс, което от своя страна би натоварило Емитента с осигуряването на допълнителни, извън планираните свободни парични потоци, за да покрие необходимите суми за лихвени плащания, калкулирани с по-високото ниво на EURIBOR. При продължаващо повишаване на 6-месечния EURIBOR е възможно сумата на лихвата да бъде определена на 5.75 % и инвеститорите да пропуснат потенциален доход, ако в предложението не бе заложен максимален размер на лихвеното равнище.

От друга страна Дружеството би се възползвало от спад в лихвените нива, определени от EURIBOR и текущо да заплаща по-ниска стойност под формата на лихви, в случай че курса на индекса смени своята тенденция в низходящ тренд. Инвеститорите трябва да са наясно, че при подобен развой на намаляващи стойности

на EURIBOR биха получили по-ниска лихвена доходност от облигацията, но не понисък от размера на предварително определения минимум, който е 2.75 % на годишна база.

Ценови и лихвен риск

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти, особено при възможни резки движения на EURIBOR краткосрочен период, поради факта че „приравняването“ към текущите пазарните нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно.

Към датата на този Проспект лихвите в Евророната задържат високи стойности спрямо изключително ниските нива през последните години, което доведе до ръст в лихвите на облигациите с плаващ лихвен процент.

Риск от вероятността лицето, гарантиращо облигационната емисия, да не изпълни задълженията си по гарантиране на емисията

Този риск се свързва с възможността Застрахователят да откаже изплащане на дължимата по застраховката сума. При евентуално настъпване на такъв риск Емитентът завежда иск съгласно приложимото право и споровете между страните се предявяват пред съда в седалището на Застрахователя. Възможните причини, поради които Гарантa може да изпадне в невъзможност да изпълни задълженията си по полицата са финансови затруднения, несъстоятелност и др. като природни бедствия, граждански бунтове, терористични актове, военни действия и други мащабни неочаквани събития, може да предизвика необходимост от едновременно изплащане на щети по застрахователните продукти на множество клиенти.

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че по тази застраховка застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор.

Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, довереника следва да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпечението. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.).

Реинвестиционен риск

Облигационерите по тази Емисия могат да не разполагат с еквивалентни възможности за инвестиране на средствата, които ще получат от лихвени плащания по Емисията, при същата или по-висока доходност в сравнение с тази по Облигациите. Ефективната доходност за определен период при инвестиране в дадена облигационна емисия зависи от цената на закупуване, цената на продажба и дохода, при който се реинвестират купонните плащания от съответните придобити облигации. Връзката цена – доходност, описана по-горе, се базира на предположението, че сумите от купонните плащания ще бъдат реинвестирани при годишна доходност, равна на тази от първоначалната инвестиция. Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при лихвените плащания по време на периода на държане на Облигациите, при доходност, различна от получената до падежа на всяко едно от тях. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-високи от добитата при държането им, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-висок от първоначалната доходност до падежа и обратно.

Риск от промяна в параметрите на емисията облигации

Промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на

лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента и др.), както и добавяне на нови условия и параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени се приемат от Общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от две трети от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от три четвърти от представените облигации. Облигационерите, гласували против промените или неprisъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите.

В предложението чл. 205 от ТЗ за частно предлагане на емисията облигации Емитентът е посочил, че планира в 180-дневен срок от емитирането на облигациите да замени обезпечението от застраховка на ипотека на недвижими имоти. Към датата на този Проспект това намерение все още е в сила. За целта ще бъде свикано Общото събрание на облигационерите, на което те ще могат да одобрят или отхвърлят предложението за замяна на обезпечението и от взетото валидно решение на Общото събрание на облигационерите, съответно Емитентът да пристъпи към учредяване и вписване на първа по ред ипотека върху гласуваните имоти от ОСО, които ще служат за обезпечение на настоящия облигационен заем, прекратяване на първоначално сключеният застрахователен договор с Гаранта и анексиране на новите условия по обезпечението в договора за довереник с ИП „Юг Маркет“ ЕАД.

Ликвиден риск

Облигациите са емитирани при условията на първично непублично предлагане (частно пласиране) по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ. Няма сигурност, че ликвидност на облигациите ще има след допускането им за търговия на БФБ. Облигациите могат да имат по-ограничен вторичен пазар и по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дългови ценни книжа. Ликвидността може да има сериозен неблагоприятен ефект върху пазарната стойност на облигациите. Всичко това може да доведе инвеститорите, които пожелаят да продадат в определен момент облигации, до затруднение да направят това, както и до непредвидени загуби.

Ликвидността на Облигациите ще се определя от:

- ✓ наличието на достатъчно заинтересовани продавачи и купувачи на пазара;
- ✓ наличието на достатъчно голям брой Облигации в обръщение;
- ✓ наличието на приемлива разлика (спред) между цените „купува“ и „продава“.

Ликвидният риск на облигациите ще зависи и от:

- ✓ развитието на пазара на дългови ценни книжа по отношение на обема и разнообразието на предлаганите инструменти;
- ✓ финансовото състояние на Емитента.

Валутен риск

Настоящата емисия облигации е издадена в лева. Валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо съответната валута.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите. Нарастването на инфлацията намалява покупателната способност на получаваните доходи от облигационерите (лихвени плащания). Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Повишената инфлация през последните години, доведе до спад в реалната доходност от инвестициите в дългови инструменти.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Българските пазари на ценни книжа са като цяло доста по-неликвидни от такива в големи западноевропейски страни. Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. КФН следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на облигациите.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори

Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли. Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние. Всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай.

В частност, всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да:

- има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект;
- има възможността на направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в облигации и влиянието, което облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл;
- има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в облигациите;
- разбира в детайли условията на облигациите и да е запознат с функционирането на релевантните финансови пазари;
- бъде в състояние да оцени (сам или с помощта на финансов съветник) възможните икономически, финансови, регулативни и юридически фактори, които могат да повлияват на инвестицията му в облигациите и на неговата способност да понесе потенциалните рискове, ако те се реализират.

III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 8 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА)

1. Отговорни лица

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на този Проспект, който е приет с решение на Съвета на Директорите на „Студентска център“ АД. С полагане на подписа си накрая на Проспекта, Изпълнителния директор представляващ „Студентска център“ АД Кристиан Райчев Стойнов, съответно Изпълнителния директор на ИП „Реал Финанс“ АД Драган Драганов и Прокуриста на ИП „Реал Финанс“ АД Ивелина Шабан, в качеството им на представляващи упълномощения Инвестиционен посредник и Агент по листването декларират, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се

в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

Съгласно ЗППЦК, членовете на Съвета на Директорите на Емитента, а именно Андон Василев Диков, Кристиан Райчев Стойнов и Цветелин Димитров Дараков, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Членовете на СД на Емитента декларират, че са положили всички разумни усилия да се уверят, че информацията посочена в Проспекта отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Съставител на годишният одитиран индивидуален финансов отчет на Дружеството за 2024 г. е Любомира Баева – счетоводител, служебен адрес – гр. Бургас, ул. „Рилска“ № 9, ет. 1, която отговаря солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от нея финансови отчети.

Таня Димитрова Станева – дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0810, като регистриран одитор член на института на дипломираните експерт счетоводители в България, с адрес за кореспонденция: гр. Бургас, ул. „Хаджи Димитър“ № 14, ет. 1, отговорен за одита на годишните финансови отчети на „Студентска център“ АД, ЕИК 200618212, за 2024 г., и за вреди, причинени от одитираните от него годишни финансови отчети.

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД, представлявано от Миролюб Панчев Иванов и Константин Стойчев Велев, като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента „Студентска център“ АД като Застраховащ и „Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД като Застраховател в полза на облигационерите от Емисията като Застрахован, декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се информация в настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, обезпечени облигации на „Студентска център“ АД с ISIN код BG2100059240 е вярна и пълна. „Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД отговаря солидарно с членовете на СД на Емитента за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в настоящия Проспект.

Седалището и адресът на управление на Застрахователното дружество Гарант по емисията са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2.

1.3. В настоящия Проспект не са използвани изявления и доклади от експерти.

1.4. Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- ✓ Българска народна банка (www.bnb.bg);
- ✓ Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- ✓ Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- ✓ Търговски регистър към Агенция по вписванията (www.portal.registryagency.bg).

1.5. Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) е потвърдила и одобрила Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Студентска център“ АД с решение № /2025 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащите се в Проспекта данни.

Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

Информацията по-долу е представена като опростен проспект в съответствие с член 14 от Регламент (ЕС) 2017/1129, а именно по Приложение 8 от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 поради факта, че облигации на Емитента се търгуват на регулирания пазар на „Българска фондова борса“ АД

2. Законово определени одитори

2.1. Имената и адресите на одиторите на Емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)

Годишният одитиран индивидуален финансов отчет на Дружеството за 2024 г., изготвен съобразно МСС, е одитиран от Таня Димитрова Станева - регистриран одитор член на института на дипломираните експерт счетоводители в България. Адрес за кореспонденция на одитора: гр. Бургас, ул. "Хаджи Димитър" № 14, ет. 1.

2.2. Информация дали одиторите на Емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация

През периода, обхващащ историческата финансова информация, няма одитори, които да са подали оставка или да са били отстранени. Одиторите са избирани след провеждане на предварително проучване и избор на най-добра оферта

3. Рискови фактори

Рисковите фактори по тази точка са посочени по-горе в този Проспект в раздел II Рискови фактори.

4. Информация за Емитента „Студентска център“ АД

4.1. Фирма и търговско име на Емитента

Търговското наименование (Фирмата) на Емитента е „СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР“ АД, което се изписва на латиница по следния начин: STUDENT CENTER JSC.

4.2. Място на регистрация на емитента, неговият регистрационен номер и идентификационен код на правния субект (ИКПС)

Емитентът „СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР“ АД е регистриран в Търговския регистър при Агенцията по вписванията със седалище и адрес на управление гр. Бургас, ул. „Рилска“ № 9, ет. 1, с ЕИК 200618212.

4.3. Дата на учредяване и продължителност на съществуването на емитента, освен когато периодът е неопределен.

Емитентът е учреден с учредителен протокол на 13.02.2009 г., като е вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията на 20.02.2009 г. Дружеството е учредено за неопределен срок.

4.4. Седалище и правна форма на емитента, идентификационен код на правния субект (ИКПС), законодателство, уреждащо неговата дейност, държава на учредяване и адрес и телефонен номер на седалището на емитента според учредителния акт (или основно място на дейност, ако е различно от седалището според учредителния акт), както и уебсайт на емитента, ако има такъв, заедно със забележка, че информацията на уебсайта не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратка в проспекта.

„СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР“ АД е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България, с неопределен срок на съществуване. Дружеството е учредено на 13.02.2009 г. със седалище и адрес на управление гр.София, район Студентски, бул. „Симеоновско шосе “ № 85. Първоначалният капитал на дружеството е 8 350 785 лева, разпределени в 8 350 750 броя поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев за акция. Първоначалният предмет на дейност на дружеството е: Управление и отдаване под наем на недвижими имоти; Строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди; Покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; Предприемачество, посредничество и агенство на чуждестранни физически и юридически лица; Външно и вътрешна търговска дейност, както и всички други дейности незабранени от закона.

Дружеството не разполага с клонове на територията на страната и извън нея. тел: +359 89 564 9883, електронна поща: studentskacenter@abv.bg . LEI код на дружеството 9845005F6110C1F5B559.

Интернет страницата на дружеството е: www.studentskacenter.com .

Важно е инвеститорите да бъдат наясно, че информацията на интернет страницата на Емитента не е част от Проспекта, освен ако информацията публикувана на интернет страницата не е включена чрез препратка в проспекта.

5. Преглед на стопанската дейност

5.1. Предмет на дейност на „СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР“ АД

Вписания в търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: Управление и отдаване под наем на недвижими имоти; Строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди; Покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; Предприемачество, посредничество и агентство на чуждестранни физически и юридически лица; Външно и вътрешна търговска дейност, както и всички други дейности незабранени от закона.

„Студентска Център“ АД няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

Настоящото ръководство има стратегически планове за развитието на „Студентска Център“ АД чрез осъществяване на основния предмет на дейност на дружеството, а именно: структуриране на инвестиционен портфейл, чрез придобиване на миноритарни и мажоритарни дялови участия от публични и непублични дружества и покупка на финансови инструменти. Стремешът на Ръководството е инвестициите да са в дружества, които развиват активна дейност в атрактивни сектори на икономиката и имат потенциал за развитие чрез нарастване на пазарния дял. Формирането на портфейл от дялови участия предоставя възможност на „Студентска Център“ АД самостоятелно да покрива задълженията си, без необходимост от външно финансиране. Преценката на ръководството относно конкретното инвестиционно намерение е съобразена с пазарните условия и възможните инвестиционни алтернативи.

„Студентска Център“ АД планира реализиране на инвестиционни проекти по отношение на собствените си недвижимите имоти. Рентабилността на проектите се планира да осигури допълнителна ликвидност в дружеството.

Основните пазари на които са представени Емитента и дъщерните му дружества и извършват дейност са на територията на Република България.

Към датата на изготвяне на този Проспект ръководството на Дружеството не планира започване на предлагането на съществени нови продукти или услуги..

6. Информация за тенденциите

6.1. Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Проспекта

Не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента след датата на последно публикуван от Дружеството одитиран отчет за 2024 г. до датата на Проспекта.

От датата на последно публикувания одитиран финансов отчет към 31.12.2024 г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект няма значителна промяна във финансовото състояние на Групата.

Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност. Инфлационните процеси от последните месеци дори доведоха до ръст в цените на недвижимите имоти независимо от отчетения спад в други икономически сектори.

По данни на Агенцията по вписванията през първото тримесечие на 2025 г. в цялата страна броят на изповяданите сделки достига 45 144, като нараства с 3% спрямо същия период на миналата година. Броят им обаче все още е със 7,6 на сто под нивото от първото тримесечие на 2022 г. Между януари и март в страната са вписани 13 659 законни и договорни ипотекы, което означава, че около 30% от сделките с имоти на национално ниво са били финансирани със заем. Броят на ипотечните кредити нараства с 11%. Около половината от включените 113 града в

страната в данните на Агенцията по вписванията отчитат ръст на изповяданите сделки с имоти през първото тримесечие. В Русе те са нараснали с 9,6%, а в Стара Загора увеличението е 11,2 на сто. Несебър, в чиято служба се вписват сделките с имоти в Слънчев бряг, отчита повишение с 11%, но отстъпва четвъртото място сред най-активните имотни пазари в страната на Бургас. Изповяданите сделки с имоти в София и Бургас през първото тримесечие на тази година са на най-високото си ниво за периода поне от 20 години насам, докато са налични данни на сайта на Агенцията по вписванията. В София те преминават прага от 8000 сделки за първото тримесечие едва за втори път от 2005 г. насам. За първи път това се случи през 2008 г., която беше последвана от срив на имотния пазар. Миналата година сделките с имоти в големите градове в страната, както и в морските и планинските курорти преобладаващо нарастваха след около година и половина на спад, докато на национално равнище вписаните сделки предимно намаляваха. В началото на тази година и сделките на национално ниво се връщат към скромнен ръст, въпреки че все още остават под нивото от началото на 2022 г. - тогава годината започна силно за пазара, но след началото на войната в Украйна ръстовете спряха през второто тримесечие, последвани от пет тримесечия на повсеместен спад.

По-долу е представена в табличен вид информация за индекс на цени на жилища (ИЦЖ) и средни цени на сделките със земеделска земя, за последните три години, публикувана от НСИ:

| | ИЦЖ, национално ниво, съответното тримесечие на предходната година | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|--|------|------|------|---------|------|-----|------|---------|------|------|-------|
| | 2022 г. | | | | 2023 г. | | | | 2024 г. | | | |
| | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV |
| Общ ИЦЖ | 11.5 | 14.6 | 15.6 | 13.4 | 9.5 | 10.7 | 9.2 | 10.1 | 16 | 15.1 | 16.5 | 18.30 |
| Нови жилища | 8.7 | 12.3 | 12.6 | 9.8 | 4.9 | 9.5 | 9.5 | 10.5 | 19.3 | 15.6 | 16.7 | 19.70 |
| Съществуващи жилища | 13.3 | 16 | 17.4 | 15.6 | 12.3 | 11.4 | 9 | 9.7 | 14.1 | 14.8 | 16.5 | 17.40 |

Източник: НСИ

Средни цени на сделките със земеделска земя

| (дв./дка) | Земеделска земя - общо | | | |
|-------------------|------------------------|---------|---------|------------|
| Регион | 2021 г. | 2022 г. | 2023 г. | 2024 г. |
| Северозападен | 1223.8 | 1441 | 1568 | Няма данни |
| Северен централен | 1240.8 | 1534 | 1706 | Няма данни |
| Североизточен | 1507.2 | 1989 | 2425 | Няма данни |
| Югоизточен | 921.3 | 1059 | 1147 | Няма данни |
| Югозападен | 569.1 | 744 | 682 | Няма данни |
| Южен централен | 684.2 | 684 | 661 | Няма данни |

Източник: НСИ

6.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година

Емитентът оперира в сектора на недвижимите имоти, който се характеризира като високо конкурентен поради множеството участници – собственици, инвеститори, банки, агенции за недвижими имоти, наематели, арендатори и т. н.

Налице през последните две години е повишение на основните пазарни лихвени проценти, с което се е увеличила цената на заемния ресурс, който дружеството използва под формата на външно финансиране. Ново и продължително увеличение на пазарните лихвени нива ще повлияе негативно върху резултатите, свързани с изпълнението на инвестиционната програма на Дружеството. От друга страна това би оскъпило заемния ресурс на клиентите и контрагентите на Емитента, които те ползват за да финансират своята дейност, което в краткосрочен план би се изразило

в ограничаване на тяхната активност, а в дългосрочен – цялостна промяна на дейността.

Прогнозите за развитие през 2025 г. са пазарът на недвижими имоти да бъде доминиран основно от хората, търсещи жилище за собствено ползване.

Пазарът ще е подвластен на очакваните проблеми в икономиката на Европа, на военните действия, на инфлационните процеси, на лихвената политика на ЕЦБ, на енергийната криза и на политическите процеси в България. От друга страна се очаква стабилен трудов пазар и продължаващ изпреварващ инфлацията ръст на средните брутни възнаграждения на работещите.

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.

7. Прогноза или оценка на печалбата

Емитентът не предоставя прогнози или оценка за печалбата.

8. Административни, управителни и надзорни органи

8.1. Имена, бизнес адреси и функции на изброените по-долу лица при Емитента и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън Емитента, когато същите са значителни по отношение на този Емитент. Ясно се обявяват потенциалните конфликти на интереси на посочените лица между задълженията им към емитента и техните частни интереси или други задължения. Ако няма такива конфликти, това също се обявява.

Членове на Съвета на директорите

„Студентска център“ АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от 3 физически лица, вписани по партидата на Дружеството в ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписвания:

Кристиян Райчев Стойнов – Изпълнителен директор и член на СД, служебен адрес: гр. Бургас, ул. Рилска № 9, ет. 1;

Андон Василев Диков – член на СД, служебен адрес: гр. Бургас, ул. Рилска № 9, ет. 1;

Цветелин Димитров Дараков – член на СД, служебен адрес: гр. Бургас, ул. Рилска № 9, ет. 1

Дружеството се представлява от изпълнителният директор **Кристиян Райчев Стойнов**.

„Студентска център“ АД е с регистриран капитал в размер на 8 350 785 лева, разпределен 8 350 785 броя обикновени, безналични, поименни, акции с право на глас, всяка от които с номинална стойност от 1 (един) лев. Акциите са неделими. Акциите на дружеството са от един и същи клас и могат да се прехвърлят свободно. Всяка обикновена акция дава на своя притежател право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Към датата на изготвяне на този Проспект **Кристиян Райчев Стойнов** извършва следните дейности значими по отношение на емитента:

- РС СИТИ СПОРТ“ ООД, ЕИК 205321784 - управител.
- „България-29“ АД, ЕИК 121097587 - член в съвета на директорите
- „Ултимат Мениджмънт“ ЕАД, ЕИК 175236898 - член в съвета на директорите
- „Идея Проект Мениджмънт“ АД, ЕИК 131289504 - член в съвета на директорите.

Същевременно:

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;

- Лицето не е участвало в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност,

дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;

- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Към датата на изготвяне на този Проспект **Андон Василев Диков** извършва следните дейности значими по отношение на емитента:

- „ЕНД ДЖИ ГРУП“ ООД, ЕИК 200861100 – Съдружник с 50% дялово участие,

Същевременно:

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;

- Лицето не е участвало в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;

- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Към датата на изготвяне на този Проспект **Цветелин Димитров Дараков** извършва следните дейности значими по отношение на емитента:

- „РС БИЛД“ ЕООД, ЕИК 102927007 – едноличен собственик и управител;
- „РС СЕКЮРИТИ“ ЕООД, ЕИК 201978836 – едноличен собственик и управител.

Същевременно:

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;

- Лицето не е участвало в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;

- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

8.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи

На „Студентска център“ АД не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

9. Мажоритарни акционери

9.1. *Посочва се, доколкото е известно на емитента, дали той е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, като се описва естеството на този контрол и въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол*

Вписаният капитал на Емитента в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията е в размер на 8 350 785 лева, разпределен в 8 350 750 броя поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев всяка. Към датата на изготвяне на този Проспект няма физически лица, които да притежават пряко над 5% от капитала му. Юридическите лица и други правни образувания с дял над 5% са: „РС БИЛД“ ЕООД с 85.03 % и НДФ „КОНКОРД ФОНД-7 САУТ-ИЙСТ ЮРЪП“ с 12.70 %. Едноличен собственик на капитала на „РС БИЛД“ ЕООД е Цветелин Димитров Дараков, предвид което същият притежава непряко 85.03 % от капитала на емитента. Няма лица, които притежават непряко повече от 5 % от капитала на емитента посредством участие в НДФ „КОНКОРД ФОНД-7 САУТ-ИЙСТ ЮРЪП“.

По смисъла на § 1в, ал.1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон (ТЗ), "Контрол" е налице, когато едно физическо или юридическо лице (контролиращ):

1. притежава повече от половината от гласовете в общото събрание на друго юридическо лице, или
2. има право да определя повече от половината от членовете на управителния или надзорния орган на друго юридическо лице и същевременно е акционер или съдружник в това юридическо лице, или
3. има право да упражнява решаващо влияние върху друго юридическо лице по силата на сключен с него договор или по силата на неговия дружествен договор или устав, или
4. е акционер или съдружник в друго юридическо лице и по силата на договор с други акционери или съдружници контролира самостоятелно повече от половината от гласовете в общото събрание на това юридическо лице.

Съгласно § 2, ал.3 от Допълнителните разпоредби на Закона за мерките срещу изпирането на пари (ЗМИП), "Контрол" е контролът по смисъла на § 1в от допълнителните разпоредби на Търговския закон, както и всяка възможност, която, без да представлява индикация за пряко или косвено притежаване, дава възможност за упражняване на решаващо влияние върху юридическо лице или друго правно образувание при вземане на решения за определяне състава на управителните и контролните органи, преобразуване на юридическото лице, прекратяване на дейността му и други въпроси от съществено значение за дейността му.

Към настоящия момент лице, което упражнява контрол върху „Студентска Център“ АД в горепосочения смисъл е „РС БИЛД“ ЕООД. Едноличен собственик на капитала на дружеството е Цветелин Димитров Дараков.

Към дата на настоящия проспект „Студентска център“ АД е част от Групата на „РС БИЛД“ ЕООД, ЕИК 102927007, която включва освен Емитента и:

- „РС БИЛД“ ЕООД е едноличен собственик на Ултимат Мениджмънт ЕАД, ЕИК 175236898;
- „РС БИЛД“ ЕООД е едноличен собственик на капитала „Гранитово Агро Имоти“ ЕООД, ЕИК 208053964;
- „РС БИЛД“ ЕООД притежава и 83.29 % от капитала на „България-29“ АД, ЕИК 121097587.

В рамките на Групата „РС БИЛД“ ЕООД се явява дружеството-майка, а „Студентска център“ АД е нейно дъщерно дружество.

9.2. *Описват се известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породии промяна в контрола върху Емитента.*

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Студентска център“ АД.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

10. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента

10.1. *Финансова информация за минали периоди. Одитирана финансова информация за минали периоди, обхващаща обхващащи период от 12 месеца преди одобряването на проспекта.*

Одитираният годишен финансов отчет на Дружеството (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци,

отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторският доклад и отчета за управление за 2024 г. са достъпни на интернет-страницата на Емитента www.studentskacenter.com.

Към датата на настоящия Проспект, Емитента няма дъщерни дружества и съответно изготвя единствено индивидуални финансови отчети.

Годишните одитирани финансови отчети на Емитента за 2024 г. са изготвени в съответствие с Международните счетоводни стандарти (МСС).

| Финансов отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход | 31.12.2024 г. |
|---|------------------------------|
| | (одитирани данни в хил. лв.) |
| Приходи от услуги | 126 |
| Други приходи | 8 |
| Разходи за материали | - |
| Разходи за външни услуги | (188) |
| Разходи за персонала | (76) |
| Разходи за амортизации | (1) |
| Други разходи | (120) |
| Печалба/(Загуба) от оперативна дейност | (251) |
| Финансови приходи | 1 990 |
| Финансови разходи | (1 572) |
| Финансови приходи/(разходи), нетно | 418 |
| Печалба/(Загуба) преди данъци | 167 |
| Печалба/(Загуба) за периода | 167 |
| Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода | 167 |
| Печалба/(Загуба) на акция в лева | 0.02 лв. |

По одитирани данни през 2024 г. Дружеството има реализиран приход от услуги (основно от наеми) в размер на 126 хил. лв. спрямо 105 хил. лв. за 2013 г. Финансовите приходи се увеличават от 623 хил. лв. през 2023 г. до 1 990 хил. лв. за 2024 г., съответно са налице увеличени финансови разходи от 732 хил. лв. в края на 2023 г. до 1 572 хил. лв. към 31.12.2024 г. Реализиран е спад в печалбата на Емитента от 1 422 хил. лв. за 2023 г. до 167 хил. лв. за 2024 г.

| Финансов отчет за финансовото състояние | 31.12.2024 г. |
|---|------------------------------|
| | (одитирани данни в хил. лв.) |
| Нетекущи активи | |
| Инвестиционни имоти | 10 060 |
| Машини и оборудване | 2 |
| Допълващо застрояване и инфраструктура | 300 |
| Вземания от групата | 15 748 |
| Общо нетекущи активи | 26 110 |
| Текущи активи | |
| Вземания от групата | 1700 |
| Краткосрочни търговски и други вземания | 14 912 |
| Финансови активи | 3 049 |
| Парични средства | 626 |

| | |
|---|---------------|
| Общо текущи активи | 20 287 |
| | |
| ОБЩО АКТИВИ | 46 397 |
| | |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ | |
| Акционерен капитал | 8 351 |
| Натрупани печалби/загуби | 215 |
| Общо собствен капитал | 8 566 |
| | |
| ПАСИВИ | |
| Нетекущи задължения | |
| Задължения по облигационни заеми | 37 558 |
| Общо нетекущи пасиви | 37 558 |
| | |
| Текущи задължения | |
| Задължения по облигационни заеми | 151 |
| Краткосрочни търговски и други задължения | 122 |
| Общо текущи пасиви | 273 |
| | |
| ОБЩО ПАСИВИ | 37 831 |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ | 46 397 |

Сумата на активите към 31.12.2024 г. е в размер на 46 397 хил. лв. спрямо 28 627 хил. лв. към 31.12.2023 г. в следствие на извършените инвестиции със средства от облигационния заем в резултат на което отчетените текущи актите активи в края на 2024 г. са в размер на 20 287 хил. лв., спрямо 2 438 хил. лв. към края на 2023 г.

Вземанията от свързани лица са:

- по договор за заем с РС Билд ЕООД от май 2023 г., главница в размер на 15 748 хил. лв. и начислена лихва в размер на 576 хил. лв.;
- по договор за краткосрочен необезпечен заем с „България-29“ АД (дружество с което са в една група) в размер на 1 640 хил. лв. главница и лихва в размер на 3 хил. лв. С допълнително споразумение при същите условия в началото на 2025 г. сумата е увеличена до 2 045 хил. лв. Източник на средствата и за транша по този заем е настоящата облигационна емисия.

Заемите се олихвяват с лихва от 4,5% до 5,5%.

| Отчет за паричните потоци | 31.12.2024 г. |
|---|------------------------------|
| | (одитирани данни в хил. лв.) |
| | |
| Парични потоци от оперативна дейност | |
| Постъпления клиенти и други дебитори | 1 190 |
| Плащания към доставчици и други кредитори | (4 938) |
| Плащания, свързани трудови възнаграждения | (79) |
| Други постъпления /плащания от оперативна дейност | (7) |
| Нетни парични потоци от оперативна дейност | (3 834) |

| | |
|---|--------------|
| | |
| Парични потоци от инвестиционна дейност | |
| Покупка на дълготрайни активи | - |
| Нетни парични потоци от инвестиционна дейност | |
| | |
| Парични потоци от финансова дейност | |
| Получени заеми | 27 525 |
| Платени заеми | (12 052) |
| Други постъпления/плащания от финансовата дейност | (11 076) |
| Нетни парични потоци от финансова дейност | 4 397 |
| | |
| Нетна промяна в пари и парични еквиваленти | 563 |
| Пари и парични еквиваленти в началото на периода | 63 |
| Пари и парични еквиваленти в края на периода | 626 |

Нетната промяна на паричните средства през периода е увеличение с 563 хил. лв. в резултат на което паричните средства в края на 2024 г. са в размер на 626 хил. лв.

10.2. Одиторски доклад

В доклада относно одита на индивидуалния финансов отчет на Емитента за 2024 г. няма забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „Оценка на дългосрочните вземания. Пояснение 7 от финансовия отчет. Ключов одиторски въпрос: Дългосрочните вземания към 31.12.2024 г. са в размер на 15 748 хил. лв. и представляват 34% от активите на Дружеството. След първоначалното им признаване търговските вземания и вземанията по лихвени заеми се оценяват по амортизирана стойност, изчислена на база метода на ефективния лихвен процент, и намалена с евентуалната загуба от обезценка. Загубата от обезценка се начислява в случай, че съществуват обективни доказателства като например значителни финансови затруднения на длъжника, вероятност длъжникът да изпадне в ликвидация и други. При оценяването им, ръководството на дружеството прави редица значими предположения и допускания, които може да се базират на несигурни бъдещи събития. Ръководството извършва детайлни анализи на дейността на контрагентите си и достигнатите от тях финансови резултати, за да определи дали съществуват индикации за обезценка. Поради значимостта на вземанията, както и поради факта, че преценката на ръководството се базира на значими предположения, допускания и бъдещи събития, ние определихме този въпрос като ключов одиторски въпрос за одита. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит: В тази област нашите одиторски процедури, наред с други, включиха:

- Оценка на контрола относно изходната информация, използвана за извършване на анализите от страна на Ръководството;
- Анализ на използваните от ръководството предположения и допускания относно тяхната релевантност, относимост и адекватност;
- Преглед на финансовите отчети, друга налична, релевантна финансова информация
- Подробен преглед и анализ на финансовото състояние на най-значимите компоненти от вземанията;
- Дискусии с Ръководството на Дружеството относно податливостта на компонента към съществени неправилни отчитания на финансова информация за установяване, включително и наличието на значителни рискове за това;
- Преглед на одиторските доклади върху годишните финансови отчети на контрагентите за преценка дали и до колко наличието на модификации има влияние върху финансов отчет на „Студентска център“ АД“.

10.3. Друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите

Освен посоченият финансов отчет за 2024 г. в Проспекта няма друга информация, която е била одитирана от Одиторите на Емитента.

10.4. Когато финансовата информация в регистрационния документ не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента, се посочва източникът на данните и се отбелязват тези, които не са били одитирани.

Финансовите данни в настоящия Проспект са извлечени от одитираният годишен индивидуален финансов отчет за 2024 г.

10.5. Правни и арбитражни производства

Към датата на изготвяне на настоящия документ, както и за периода, обхващащ 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало.

10.6. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента

След края на последния финансов период, обхващащ финансовите данни от одитирания индивидуален финансов отчет към 31.12.2024 г. до датата на настоящия проспект не е настъпила друга съществена промяна във финансовото състояние на Емитента.

11. Нормативно изискуеми оповестявания.

| Дата | Кратка информация за оповестяването |
|---------------|---|
| 29.04.2025 | Публикуван отчет по чл. 100е, ал. 1, т. 2 във връзка с чл. 100е, ал. 2 от ЗППЦК |
| 29.04.2025 | Финансов отчет към 31.03.2025 г. |
| 31.03.2025 г. | Публикуван Годишен индивидуален одитиран финансов отчет към 31.12.2024 г. |
| 30.01.2025 г. | Публикуван отчет по чл. 100е, ал. 1, т. 2 във връзка с чл. 100е, ал. 2 от ЗППЦК |
| 30.01.2025 г. | Финансов отчет към 31.12.2024 г. |
| 30.10.2024 г. | Публикуван отчет по чл. 100е, ал. 1, т. 2 във връзка с чл. 100е, ал. 2 от ЗППЦК |
| 30.10.2024 г. | Финансов отчет към 30.09.2024 г. |
| 29.07.2024 г. | Публикуван отчет по чл. 100е, ал. 1, т. 2 във връзка с чл. 100е, ал. 2 от ЗППЦК |
| 29.07.2024 г. | Финансов отчет към 30.06.2024 г. |
| 10.06.2024 г. | Финансов отчет към 31.03.2024 г. |
| 10.06.2024 г. | Публикуван Годишен индивидуален одитиран финансов отчет към 31.12.2023 г. |
| 29.03.2024 г. | Публикуван отчет по чл. 100е, ал. 1, т. 2 във връзка с чл. 100е, ал. 2 от ЗППЦК |
| 29.03.2024 г. | Финансов отчет към 31.03.2024 г. |
| 29.03.2024 г. | Публикуван Годишен индивидуален одитиран финансов отчет към 31.12.2023 г. |

12. Резюме на договорите от съществено значение, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на емитента, които могат да породят право или задължение за член на групата, което е съществено за способността на емитента да посрещне задълженията си към притежателите на емитираните ценни книжа.

С изключение на облигационен заем в размер на 10 000 000 евро, издаден на 10.05.2023 г. и облигационен заем в размер на 18 000 000 лв, предмет за които е настоящият проспект за допускане до търговия на регулиран пазар, Емитентът към настоящия момент няма сключени значителни договори извън обичайната си дейност, които могат да породят право или задължение, което е съществено за способността на „Студентска център“ АД да посрещне задълженията си към притежателите на емитираните облигации.

13. Налични документи

След одобрение от страна на Комисията за финансов надзор, този Проспект и допълнителна информация за „Студентска център“ АД могат да бъдат получени от публичния регистър на КФН (www.fsc.bg), от Българската фондова борса (www.bse-sofia.bg) и от интернет страницата на публичната медия, с която Емитента има сключен договор Infostock.BG (www.infostock.bg).

През периода на валидност на Проспекта същият, както и историческата финансова информация за Емитента, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, застрахователната полица и всички приложения към нея могат да бъдат инспектирани на интернет страницата на „Студентска център“ АД www.studentskacenter.com.

През периода на валидност на Проспекта същият, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, застрахователната полица и всички приложения към нея ще са достъпни на интернет страницата на на довереника на облигационерите, ИП „Юг Маркет“ ЕАД - <https://ugmarket.com/>.

През периода на валидност на Проспекта всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ застрахователната полица и всички приложения към нея могат да бъдат инспектирани на следните адреси:

| | |
|----------------------|--|
| Емитент: | „Студентска център“ АД |
| Седалище: | гр. Бургас |
| Адрес на управление: | ул. „Рилска“ № 9, ет.1 |
| Работно време: | 09:00 – 17:00 ч. |
| Телефон: | +359 89 564 9883 |
| Електронна поща: | studentskacenter@abv.bg |
| Лице за контакт: | Александра Маринова |

| | |
|--------------------------|--|
| Инвестиционен посредник: | „Реал Финанс“ АД |
| Седалище: | гр. Варна |
| Адрес за кореспонденция: | ул. „Александър Пушкин“ № 24 |
| Работно време: | 09:00 – 17:00 ч. |
| Телефон: | + 359 52 603 828 |
| Електронна поща: | real-finance@real-finance.net |
| Лице за контакт: | Драган Драганов – Изпълнителен директор |

През периода на валидност на Проспекта, договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ застрахователната полица и всички приложения към нея ще бъдат достъпни на хартиен носител на адреса на избрания Довереник на облигационерите ИП „Юг Маркет“ ЕАД – бул. „Тодор Александров“ № 117.

Уставът на Емитента е наличен по партидата на дружеството в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, воден от Агенция по вписванията с електронен адрес <https://portal.registryagency.bg>

IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ)

1. Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган

1.1. Лицата отговорни за информацията посочена в този Проспект са посочени в раздел „Отговорни лица“ на Информацията по Приложение 8 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, на стр. 18 и 19 по-горе.

1.2. Декларацията от лицата за достоверността на информацията е посочена в същия раздел.

1.3. В Проспекта не е включена декларация или доклад, изготвени от дадено лице в качеството му на експерт.

1.4. Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- ✓ Българска народна банка (www.bnb.bg);
- ✓ Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- ✓ Българска фондова борса АД (www.bse-sofia.bg);
- ✓ Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- ✓ Търговски регистър към Агенция по вписванията (www.portal.registryagency.bg);
- ✓ БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД (www.bcra-bg.com).

1.5.

а) настоящият Проспект е бил одобрен от Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129;

б) Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и последователност;

в) това одобрение не следва да се разглежда като потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия Проспект;

г) инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.

2. Рискови фактори

Рисковите фактори по тази точка са посочени по-горе в този Проспект в раздел II Рискови фактори.

3. Съществена информация

3.1. Интерес на физическите и юридическите лица, участващи в емисията/предлагането

Доколкото е известно на „Студентска център“ АД не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията.

3.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията

Корпоративните облигации на „Студентска център“ АД бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за търговия на БФБ, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно Решение на ИОСА, проведено на 13.12.2024 г. със следните цели и по предмета си на дейност:

- за придобиване на миноритарни дялови участия в публични и непублични компании, покупка на финансови инструменти, покупка на вземания;
- погасяване на задължения на дружеството, включително възникнали при емитиране на облигационния заем, включващо осигуряване на обезпечение съобразно ЗППЦК и по регистрацията на облигационния заем за търговия на регулиран пазар.

Дружеството е изразходвало облигационният заем с набрани средства в размер на 18 000 хил. лв., в следните направления, съгласно заложените цели в Решение от заседание на ОСА на Емитента от 13.12.2024 г. за издаването му:

- 15 874 хил. лв. за увеличаване на финансовите му активи, чрез придобиване на миноритарни дялови участия, покупка на финансови инструменти и покупка на вземания в публични и непублични компании, както следва:

- ✓ **1 660 хил. лв.** авансово преведени към несвързано с Емитента юридическо лице, със седалище и адрес на управление Република

- България, по предварителен договор за покупка 1 395 хил. бр. на цена 1.20 лв. на акции дружество със специална инвестиционна цел, чиито капитал се търгува на регулиран пазар на БФБ Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Общата сума по договора е в размер на 1 674 хил. лв. Договорените и авансово платени акции са в размер на 4.72% от капитала на дружеството със специална инвестиционна цел. Срокът на покупко-продажбата е до 16.06.2025 г. Остатъкът, дължим до същата дата е в размер на 14 000 лв, която Емитента планира да заплати с оборотни средства. Правото на собственост на акциите, предмет на договора преминава от продавача в купувача след регистриране на покупко-продажбата в Централен депозитар. В договора е предвидена неустойка 1% от платения аванс при неизпълнение и клауза за конфиденциалност цел;
- ✓ **1 766 хил. лв.** за покупка на 1 440 800 бр. акции на същото дружество със специална инвестиционна цел по предходния булет, представляващо придобит дял в размер на 4.88% от него, извършена на регулиран пазар (БФБ) чрез ИП Реал Финанс АД;
 - ✓ **3 000 хил. лв.** към несвързано с Емитента юридическо лице, със седалище и адрес на управление Република България за заплащане изцяло на цена по договор за покупка на вземане с дружество длъжник, несвързано с Емитента, като дължимата сума от заемателя, съгласно договор за паричен заем е в размер на 4 041 хил. лв., от които главница в размер на 3 268 000.00 лв. и начислена лихва към 01.10.2024 г. – 773 303.61 лв. Към настоящия момент инвестицията е реализирана на продажна цена в размер 3 600 хил. лв., като сделката по договор с купувача, юридическо лице със седалище и адрес на управление Република България, несвързано с Емитента, предстои да приключи при заплащането на уговорената сума с купувача, като срока на издължаване е до 29.11.2025 г.;
 - ✓ **9 488 хил. лв.** към несвързано с Емитента юридическо лице, със седалище и адрес на управление Република България, за заплащане изцяло на цена по договор от 29.01.2025 г. за покупка на вземания от длъжници, които не са свързани с Емитента лица, с Приложение №1 в размер на 5 316 хил. лв. и платени на цена 5 225 хил. лв., и с Приложение №2 от същия договор в размер на 4 242 хил. лв. и платени за тях 4 223 хил. лв.;

- **72 хил. лв.** разходи за покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите, по осигуряване на обезпечение съобразно ЗППЦК и по регистрацията им за търговия на регулиран пазар.

Част от набраните средствата в размер на 2 045 хил. лв. са преведени по договор за временно предоставяне на средства за заем с дружество от Групата, който ръководството ще използва за нови инвестиции в горепосочените направления при подходяща възможност. Конкретно това са **2 045 хил. лв.** по договор от 17.12.2024 г. за краткосрочен необезпечен заем с падеж 31.12.2025 г. с „България-29“ АД (дружество, с което са в една група) в размер на 1 640 хил. лв. и 4.50% годишна лихва. С допълнително споразумение при същите условия на 24.01.2025 г. сумата е увеличена с 405 хил. лв. до 2 045 хил. лв. Свързаността е обусловена от обстоятелството, че „РС БИЛД“ ЕООД притежава и 83.29 % от капитала на „България-29“ АД, ЕИК 121097587 и съответно „РС БИЛД“ ЕООД притежава 85.03% от капитала на Емитента.

Горепосочените инвестиции са извършени от ръководството на „Студентска център“ АД съгласно индивидуално разглеждане на всяка една инвестиция и след внимателен анализ, финансова обосновка и подбор на финансовите инструменти и техните емитенти, условията по договорите и очаквания финансов ефект върху емитента и неговата ликвидност. Основната цел на инвестицията е капитализация на дружеството, подобряване на капиталовата му структура, реализация на скontoва и дивидентна доходност, като от друга страна

придобитите краткосрочни активи при подходяща пазарна ситуация могат да осигурят освен доход, но и добро планиране за текущото погасяване на задълженията на Емитента.

При емитирането на корпоративните облигации на „Студентска център“ АД бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу в таблица. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книгата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу в таблица.

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане

| Разходи | Стойност /в лева/ |
|---|-------------------|
| Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД | 275 |
| Такса за регистрация на емисията в ЦД | 1 986.40 |
| Такса за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем | 40 |
| Възнаграждение на ИП „Реал Финанс“ АД за организиране на частното предлагане на облигациите и изготвяне на проспект | 13 000 |
| Общо | 15 301.40 |

Разходи, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа

| Разходи | Стойност /в лева/ |
|--|-------------------|
| Такса за одобрение на проспект съгласно тарифата на КФН | 7 353.00 |
| Възнаграждение на ИП „Реал Финанс“ АД за изготвянето на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар | 8 400.00 |
| Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ* | 1 200.00 |
| Общо | 16 953.00 |

* Разходи, които към датата на проспекта не са заплатени.

Стойността на разходите свързани с частното предлагане и тези за допускане до търговия на регулиран пазар на ценните книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 32 254.40 лв. или 1.7919 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 18 млн. лв. представляват 0.179 %. Нетният размер на постъпленията от емисията в „Студентска център“ АД възлиза на 17 967 745.60 лв. Част от горепосочените разходи вече са заплатени, останалите Емитента ще финансира с неизползваните средства от емисията или със собствени средства.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност. Освен подобряване на капиталовата база на Емитента, очакванията на ръководството на „Студентска център“ АД са направените инвестиции да започнат да носят капиталова, лихвена и дивидентна доходност в средносрочен план, като това ще е основния източник за изплащане на лихвите и главничните плащания по настоящата облигационна емисия. При необходимост е възможно някои от краткосрочните инвестиции да бъдат продадени, с цел осигуряване на финансов ресурс.

4. Информация относно ценните книжа, които ще се предлагат публично/допускат до търговия

4.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа - ISIN (International Security Identification Number)

Предмет на публичното предлагане са 18 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 18 млн. лева.

Идентификационният код (ISIN) на емисията облигации на „Студентска център“ АД е BG2100059240. CFI код: DBVUFR. FISN код:

STUDENTSKACENTA/VARBD 20321216. Номиналната стойност на една облигация е 1 000 лева.

Емисията облигации е втора по ред за Емитента. През май 2023 г. дружеството е сключило облигационен заем със следните параметри:

Вид на облигациите: емисия обикновени, корпоративни, лихвоносни обезпечени облигации с ISIN BG2100013239;

Обща номинална стойност на облигационния заем: 10 000 000 (десет милиона) евро;

Обща емисионна стойност на облигационния заем: 10 000 000 (десет милиона) евро;

Брой облигации: 10 000 (десет хиляди);

Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;

Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;

Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 (осем) години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период;

Лихва: плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.50 %, но не по-малко от 3.50% и не повече от 6.50%

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно.

Предходната облигация с ISIN BG2100013239 се търгува на Основен пазар BSE на БФБ на Сегмент за облигации под борсов код STCB. Емитентът има сключен договор с „Юг Маркет“ ЕАД за довереник на облигационерите. За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем, Дружеството е сключило застраховка „Финансов риск“ в полза на облигационерите. Към датата на настоящия проспект по облигационния заем с ISIN код BG2100013239 спрямо дните на плащане по погасителен план, а именно 10.11.2023 г., 10.05.2024 г. и 10.11.2024 г. са извършени съответните плащания на 20.12.2023 г., 28.06.2024 г. и 29.11.2024 г. и са натрупани дни на забава както следва : 40 дни, 49 дни и 19 дни. Към настоящия момент Емитента е в забава с дата на плащане от 10.05.2025 г., като Емитента очаква сумата в размер на 218 985.21 евро да бъде осигурена и преведена към ЦД в най-кратък срок. Спазени са задълженията за нормативните уведомления на пазарния оператор, на който се търгуват инструментите, Комисия за финансов надзор, Довереникът на облигационерите и обществеността. Основанията за неизпълнените в срок плащания се дължат в забава с осигуряване на необходимата ликвидност, в резултат на изпълнение на инвестиционната програма на Дружеството. Ръководството за всеки период разглежда конкретни възможности за осигуряване на ликвидни средства чрез освобождаване на активи и събиране на съществуващи вземания, като се прецизират потенциалните ценови равнища на финансовите инструменти, с цел извличане на оптимален положителен резултат и защита на интересите на акционерите на Дружеството предприема обосновани действия.

4.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа

Всички права и задължения, свързани с настоящата емисия корпоративни облигации, се уреждат съгласно приложимото българско законодателство. Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар и последващата търговия с тях, се уреждат в следните нормативни актове:

- ✓ Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- ✓ Закон за пазарите на финансови инструменти;
- ✓ Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- ✓ Закон за Комисията за финансов надзор;
- ✓ Закон за корпоративното подоходно облагане;
- ✓ Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- ✓ Търговски закон;
- ✓ Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на

регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО; Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията; Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;

- ✓ Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;
- ✓ Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- ✓ Наредба № 8 от 03.09.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;
- ✓ Валутен закон;
- ✓ Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;
- ✓ Правилник на „Централен депозитар“ АД.

4.3. Информация за това дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите

Облигациите от настоящата емисия са поименни и безналични. Воденето на книгата на облигационерите се извършва от „Централен депозитар“ АД. Адрес на „Централен депозитар“ АД: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4. Електронна страница: www.csd-bg.bg.

4.4. Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия. Ако не е фиксирана, се посочва максималната сума на ценните книжа, които ще се предлагат (ако е налична), и се описват механизмите и сроковете за публично обявяване на окончателната сума на предлагането.

С настоящият Проспект ще бъде заявено допускане до търговия на регулиран пазар на 18 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 18 млн. лева.

4.5. Валута на емисията на ценните книжа

Емисията облигации на „Студентска център“ АД е издадена в лева.

4.6. Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежеспособност, включително когато е приложимо, информация относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС

При неплатежеспособност или при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват с преимущество пред неговите акционери. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял.

Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите.

Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Производство по несъстоятелност се открива, в случай, че Емитентът изпадне в неплатежоспособност. При обявяване на Емитента в несъстоятелност съответният синдик изготвя сметка за разпределение на наличните суми между кредиторите с вземания по чл. 722, ал. 1 от ТЗ съобразно реда, привилегиите и обезпеченията.

Когато паричните средства са недостатъчни, за да се удовлетворят изцяло вземанията по т. 3 – 12 от чл. 722, ал. 1 от ТЗ, те се разпределят между кредиторите от реда по съразмерност.

Настоящата емисия е втора по ред, издадена от „Студентска център“ АД.

Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори.

Емисията е обезпечена по реда на ЗППЦК и в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента сумата по лихви и/или главнични плащания ще бъде покрита от Гаранта по емисията.

4.7. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни, и процедура за упражняването на тези права

Облигациите на „Студентска център“ АД са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за продажба на финансови активи, ако е декларирано или ако се установи, че те не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповед. Затова, притежателите на облигации, върху които има учреден залог или е наложен заповед, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

Емитентът има право да издава нови облигационни емисии от същия клас без съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.

Емитентът няма право да издава нови емисии привилегирани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане без съгласието на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.

Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас. Те осигуряват еднакви права на притежателите си.

Основните права на облигационерите са:

- ✓ вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации;
- ✓ вземания за лихви по притежаваните облигации;
- ✓ право на участие и право на глас в ОС на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас);
- ✓ право да се иска свикване на ОС на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- ✓ право на информация;
- ✓ право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК;
- ✓ право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл. 271 от ТЗ/.

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое ОС на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от Довереник.

Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегирани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на Емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно. Общото събрание на облигационерите дава становище относно предложението за изменение на предмета на дейност или вида на Емитента, относно неговото преобразуване, както и издаването на нова емисия привилегирани облигации. Това становище задължително се разглежда от Общото събрание на акционерите на Емитента.

Общото събрание на облигационерите взема решения относно промени в условията на облигационния заем. Общото събрание може да вземе решения и по други въпроси, касаещи облигациите, например при случаи на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигациите. Промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. промяна на обезпечението, отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента и др.), както и добавяне на нови условия и параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени се приемат от Общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от две трети от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от три четвърти от представените облигации. Облигационерите, гласували против промените или неприсъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите.

В предложението чл. 205 от ТЗ за частно предлагане на емисията облигации Емитентът е посочил, че планира в рамките на 180-дневен срок от емитирането на облигациите да замени обезпечението от застраховка на ипотека на собствени недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите. Към датата на този Проспект това намерение все още е в сила, но действия свързани с него не са извършвани, поради неприключил процес по подбор и определяне на тяхната стойност, както и освобождаване от тежести на тези имоти на Емитента, които той планира да използва за обезпечаване на настоящата емисия облигации. След приключването на този процес, който към датата на проспекта е на краен етап ще бъде свикано от страна на Довереника по предложение на Емитента Общото събрание на облигационерите, на което те ще могат да одобрят или отхвърлят предложението за замяна на обезпечението и от взетото валидно решение на Общото събрание на облигационерите, съответно Емитентът да пристъпи към учредяване и вписване на първа по ред ипотека върху гласуваните имоти от ОСО, които ще служат за обезпечение на настоящия облигационен заем, прекратяване на първоначално сключеният застрахователен договор с Гарант и анексиране на новите условия по обезпечението в договора за довереник с „Юг Маркет“ ЕАД.

Ако след изтичане на 6 месеца от емитирането на облигационната емисия облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, Емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането. Неспазването на горепосоченият поет ангажимент, при издаването на облигационния заем от страна на Емитента, за последващо допускане на облигационната емисия до търговия на регулиран пазар и съответно неизпълнение на задължението изкупуване по искане на акционер не е основание за предсрочна изискуемост.

Емитентът е сключил договор с инвестиционен посредник „Юг Маркет“ ЕАД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“. Договорът за изпълнение на тази функция е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. Бургас, ул. „Рилска“ № 9, ет. 1, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник – гр. Пловдив, ул. „Колю Фичето“ № 7-а, ет. 1. Договорът е публикуван и на интернет страницата на Довереника на адрес ([https:// ugmarket.com](https://ugmarket.com)) на Емитента „Студентска център“ АД (www.studentskacenter.com) и на инвестиционния посредник „Реал Финанс“ АД (<http://www.real-finance.net>).

Изборът на Довереник на облигационерите е потвърден от Първото ОС на облигационерите проведено на 08.01.2025 г. в седалището на Емитента. Довереникът на облигационерите не е свързано лице по смисъла на § 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон.

Условията, които Емитента се задължава да спазва, до изплащането на емисията Облигации са:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;
- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

В случай, че Емитента изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. За целта с решение на СД на Емитента до края на следващия работен ден, след изтичането на срока по предходното изречение, приема програмата и гласува свикване на ОСО за утвърждаването и от страна на облигационерите. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен в едномесечен срок да свика ново ОС на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

В случай, че програмата не бъде повторно одобрена от ОСО при условията и по реда, посочени в предходния абзац, Довереникът на облигационерите има право да свика ново ОСО, в дневния ред на което да се съдържа точка и предложение за решение относно това какви последващи действия да се предприемат спрямо Емитента (в т.ч. нови препоръки и предложения за изготвяне на последваща програма за привеждане на показателите/съотношенията в съответствие с поетия от Емитента ангажимент; разглеждане на случаите на неизпълнение съгласно клаузите на договора с довереника на облигационерите и др.).

Към датата на настоящия Проспект горепосочените коефициенти се изчисляват на базата на индивидуалните финансови отчети на дружеството. В случай, че Дружеството започне да изготвя консолидирани финансови отчети, коефициентите ще бъдат изчислявани на консолидирана основа.

Съгласно данните от годишният одитиран индивидуален финансов отчет на Емитента към 31.12.2024 г. стойностите на финансовите съотношения, които

Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 81.54% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви в размер на 37 831 хил. лв. и активи в размер на 46 397 хил. лв.;
- Покритие на разходите за лихви: 1.1552 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: оперативна печалба преди облагане в размер на 167 хил. лв. и разходи за лихви в размер на 1 076 хил. лв.
- Текуща ликвидност: 74.31 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи в размер на 20 287 хил. лв. и текущи пасиви 273 хил. лв.

Към 31.12.2024 г. на одитирани данни Емитента спазва и трите финансови съотношения.

Съгласно данните от Уведомлението за финансовото състояние за първо тримесечие на Емитента към 31.03.2025 г. стойностите на финансовите съотношения, които той се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 81.90% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви в размер на 38 258 хил. лв. и активи в размер на 46 733 хил. лв.;
- Покритие на разходите за лихви: 1.1480 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: оперативна печалба преди облагане в размер на 176 хил. лв. и разходи за лихви в размер на 1 189 хил. лв.
- Текуща ликвидност: 28.10 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи в размер на 20 623 хил. лв. и текущи пасиви 734 хил. лв.

Към 31.03.2025 г. на неодитирани данни Емитента спазва и трите финансови съотношения.

Инвеститорите следва да бъдат наясно, че неспазването на определените финансови съотношения не е основание за предсрочна изискуемост на облигационната емисия.

Датата на падежа на емисията е 16.12.2032 г. Плащането на главницата е на десет вноски, като последната съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

1) облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване;

2) изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване:

- срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
- за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;

3) случаи на неизпълнение, посочени в т. 4.11 от Раздел IV от Проспекта ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ), при настъпването на които, Довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем (съгласно чл. 13 от договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“). Емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем, в случай че след решение на Общото събрание на облигационерите за предсрочна изискуемост, Довереникът на облигационерите го обяви за предсрочно изискуем.;

4) предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации - Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото

законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от ОС на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай, че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

По-конкретно Дружеството предвижда следните условия за извършване на промени в параметрите на облигационния заем:

Параметри, подлежащи на промяна:

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията, като срочност (падеж), лихвена конвенция, финансови съотношения, които емитентът е приел да спазва. При промяна на обезпечението на емисията облигации, емитентът може да предлага настоящото обезпечение със застраховка да бъде заменено единствено с друго обезпечение отговарящо на изискванията на чл. 100з от ЗППЦК.

Предпоставки и условия за извършване на промени:

Промяна в горепосочените условия (параметри) на настоящата емисия облигации може да се извърши само въз основа на решения на компетентните за това органи, по реда и при условията, посочени по-долу и в съответствие с действащото към момента на приемането им законодателство и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на Дружеството и на облигационерите:

- ✓ сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на Емитента;
- ✓ съществено увеличени нетни парични потоци на Емитента;
- ✓ съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактичската макро и микроикономическа среда, касаещо дружеството.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10 % от всички облигационери или СД на Дружеството.

За предпоставки за извършване на промени в условията на облигационния заем могат да бъдат счестени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на Емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която Емитентът упражнява дейността си.

В решението на ОСА на Емитента за издаване на облигационният заем от 16.12.2024 г. и в Предложението по чл. 205, ал. 2 от ТЗ е прието за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 18 000 000 (осемнадесет милиона) лева, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, емитентът да сключи и ще поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. След 180 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите.

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение:

СД на Дружеството има право да иницира промени в условията по емисията, като свика ОС на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 % от облигационерите по емисията.

При всяко положение, Дружеството не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207 от ТЗ нищожно е всяко решение на Дружеството за:

- ✓ промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- ✓ издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на ОС на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между Емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на Емитента следва да се обсъди и приеме от ОС на облигационерите. Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от ТЗ и по-специално на чл. 100б, ал. 4 от ЗППЦК. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от ОС на облигационерите с мнозинство 3/4 от представените облигации. Събранието е законно, ако на него е представена 2/3 от облигационния заем. Недопустимо е обратно действие на промените в условията, при които са издадени облигациите.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

4.8. Информация за лихвените плащания

4.8.1 Обща информация за лихвените плащания

а) Номинален лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща. Тя се определя като плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.25 %, но не по-малко от 2.75% и не повече от 5.75%, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 125 базисни точки (1.25%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 5.75% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.75%, се прилага минималната стойност от 2.75% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. В случай, че за датата, към която трябва да се вземе стойността на 6-месечния Euribor, European Money Markets Institute (EMMI) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията Емитентът ще използва последно обявената стойност, за дата предхождаща датата, към която следва да се вземе стойността на индекса.

Определянето на лихвения процент за всеки шестмесечен период се определя по формулата:

Лихвен процент = 6-месечен EURIBOR + 1.25 %

В случаите, в които така определения лихвен процент е по-нисък от 2.75%, то

Лихвен процент за шестмесечния период = 2.75 %

В случаите, в които така определения лихвен процент е по-висок от 5.75%, то

Лихвен процент за шестмесечния период = 5.75 %

Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

КД = НС*АП*РД/РДг

където: КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация; НС – номинална стойност на една облигация; АП – определения лихвен

процент на годишна база; РД – реален брой дни между датата на последното купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане; РДг – реален брой дни в годината.

Изчисление на лихвата за първия шестмесечен период.

За първият шестмесечен период с падеж 16.06.2025 г. се начислява лихва в размер от **3.904 %** (три цяло и деветстотин и четири процента) проста годишна лихва, равна на полученият сбор от стойностите на 6-месечният EURIBOR в размер на 2.654% към 11.12.2024 г., увеличен с надбавката от 1.25%.

Заложеният минимум гарантира, че инвеститорите не биха получили по-ниска годишна лихва от 2.75%. Така изчисленото погашение на първото лихвено плащане към 16.06.2025 г. за номинал 18 000 хил. лв. е в размер на 350 397.37 лв., закръглено до втория знак от десетичната запетая.

Облигационният заем е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания. Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

б) Разпоредби, свързани с платимата лихва

Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая

в) Датата, на която лихвата става платима и датите на падежите на лихвите

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (16.12.2024 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

г) Датите на лихвените плащания са, както следва: 16.06.2025 г.; 16.12.2025 г.; 16.06.2026 г.; 16.12.2026 г.; 16.06.2027 г.; 16.12.2027 г.; 16.06.2028 г.; 16.12.2028 г.; 16.06.2029 г.; 16.12.2029 г.; 16.06.2030 г.; 16.12.2030 г.; 16.06.2031 г.; 16.12.2031 г.; 16.06.2032 г.; 16.12.2032 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 16.06.2028 г.; 16.12.2028 г.; 16.06.2029 г.; 16.12.2029 г.; 16.06.2030 г.; 16.12.2030 г.; 16.06.2031 г.; 16.12.2031 г.; 16.06.2032 г.; 16.12.2032 г.

В случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други.

Датата на падеж на емисията е 16.12.2032 г.

Лихвени плащания по облигационната емисия:

| № лихвено плащане | Дата на издаване | Дата на лихвеното плащане | Лихвен процент | Реален брой дни в периода | Реален брой дни в годината |
|-------------------|------------------|---------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| 1 | 16.12.2024 | 16.06.2025 | 3.904 % | 182 | 365 |
| 2 | | 16.12.2025 | 6M Euribor + 1.25%, min 2.75%, max 5.75% | 183 | 365 |
| 3 | | 16.06.2026 | | 182 | 365 |
| 4 | | 16.12.2026 | | 183 | 365 |

| | | | | | |
|----|--|------------|--|-----|-----|
| 5 | | 16.06.2027 | | 182 | 365 |
| 6 | | 16.12.2027 | | 183 | 365 |
| 7 | | 16.06.2028 | | 183 | 366 |
| 8 | | 16.12.2028 | | 183 | 366 |
| 9 | | 16.06.2029 | | 182 | 365 |
| 10 | | 16.12.2029 | | 183 | 365 |
| 11 | | 16.06.2030 | | 182 | 365 |
| 12 | | 16.12.2030 | | 183 | 365 |
| 13 | | 16.06.2031 | | 182 | 365 |
| 14 | | 16.12.2031 | | 183 | 365 |
| 15 | | 16.06.2032 | | 183 | 366 |
| 16 | | 16.12.2032 | | 183 | 366 |

Примерни стойности на лихвени плащания по облигационната емисия

| № лихвено плащане | Дата на издаване | Дата на лихвеното плащане | Лихвен процент | Размер на плащането (на една облигация) | Общ размер на лихвено плащане |
|-------------------|------------------|---------------------------|----------------|---|-------------------------------|
| 1 | 16.12.2024 | 16.06.2025 | 3.904% | 19.47 лв. | 350 397.37 лв. |
| 2 | | 16.12.2025 | 3.509% | 17.59 лв. | 316 675.23 лв. |
| 3 | | 16.06.2026 | 3.509% | 17.50 лв. | 314 944.77 лв. |
| 4 | | 16.12.2026 | 3.509% | 17.59 лв. | 316 675.23 лв. |
| 5 | | 16.06.2027 | 3.509% | 17.50 лв. | 314 944.77 лв. |
| 6 | | 16.12.2027 | 3.509% | 17.59 лв. | 316 675.23 лв. |
| 7 | | 16.06.2028 | 3.509% | 17.55 лв. | 315 810.00 лв. |
| 8 | | 16.12.2028 | 3.509% | 15.79 лв. | 284 229.00 лв. |
| 9 | | 16.06.2029 | 3.509% | 14.00 лв. | 251 955.81 лв. |
| 10 | | 16.12.2029 | 3.509% | 12.32 лв. | 221 672.66 лв. |
| 11 | | 16.06.2030 | 3.509% | 10.50 лв. | 188 966.86 лв. |
| 12 | | 16.12.2030 | 3.509% | 8.80 лв. | 158 337.62 лв. |
| 13 | | 16.06.2031 | 3.509% | 7.00 лв. | 125 977.91 лв. |
| 14 | | 16.12.2031 | 3.509% | 5.28 лв. | 95 002.57 лв. |
| 15 | | 16.06.2032 | 3.509% | 3.51 лв. | 63 162.00 лв. |
| 16 | | 16.12.2032 | 3.509% | 1.75 лв. | 31 581.00 лв. |

* Забележка – примерните стойности на лихвените плащания са изчислени при размер на 6-месечния EURIBOR от 2.559% изчислен за 04.04.2025 г.

Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

д) Срокът на валидност на вземанията по лихви и погасяване на главницата

Съгласно чл. 111, буква „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо. Вземанията за лихви и главници стават изискуеми на дати, предвидени в таблиците на т. 4.8. и 4.9. от Раздел IV от Проспекта ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ).

4.8.2. Допълнителна информация, свързана с обстоятелството, че лихвеният процент на емисията облигации не е фиксиран.

а) декларация, посочваща вида на базовия инструмент

Съобразно предложението за частно предлагане на облигациите от настоящата емисия, лихвеният процент по нея се определя на база 6-месечен EURIBOR.

б) описание на базовия инструмент, въз основа на който се формира процентът

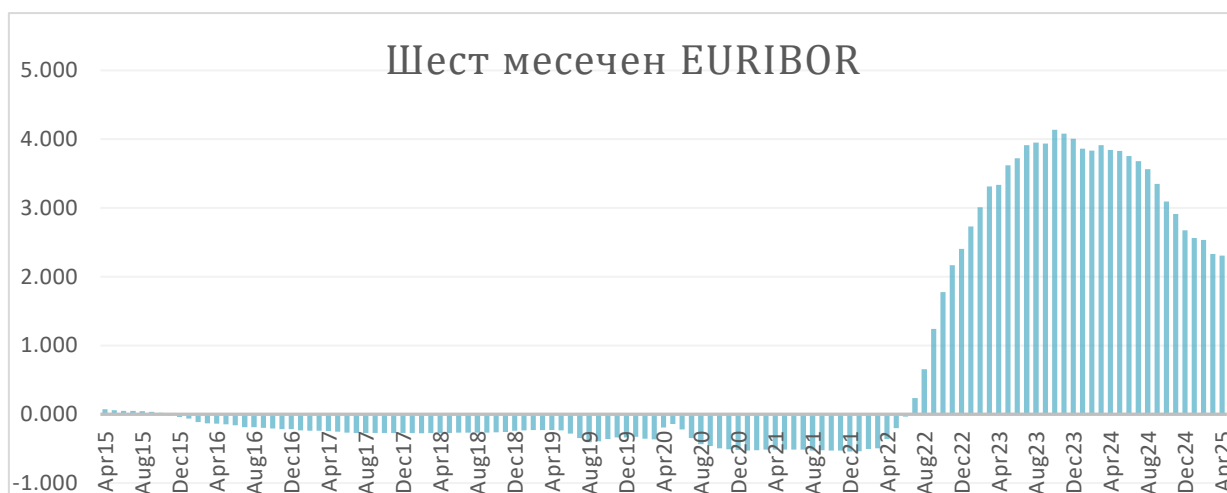
Euro Interbank Offered Rate или накратко EURIBOR е индикатор, използван на паричните пазари в Европейския съюз и представлява лихвения равнище, на което най-големите банки разменят помежду си краткосрочни депозити. Бенчмарк индексът е съобразен с изискванията на Регламент (ЕС) 2016/1011 на Европейския парламент и на Съвета от 8 юни 2016 година относно индекси, използвани като бенчмаркове за целите на финансови инструменти и финансови договори или за измерване на резултатите на инвестиционни фондове, и за изменение на директиви 2008/48/ЕО и 2014/17/ЕС и на Регламент (ЕС) № 596/2014. Определя се в 11.00 ч. и се публикува след 12.00 ч. централно-европейско време (CET) за спот валюр (T+2). Администратор на EURIBOR е European Money Markets Institute (EMMI), намира се в Брюксел, Белгия, който извършва ежегодна оценка за методологията на определяне на индекса. Информация за текущо публикуваните и исторически данни на индекса EURIBOR е достъпна на интернет страницата на агенцията (www.emmi-benchmarks.eu).

в) използваният метод за съотнасяне на процента към базовия инструмент

Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата, предхождаща с 3 работни дни датата на съответното предходно лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем.

г) посочва се дали информацията за миналите и бъдещите стойности на базовия инструмент и неговата променливост може да бъде получена по електронен път и дали тази информация може да бъде получена безплатно

На графиката по-долу е представено месечните стойности на 6-месечния Euribor за период от десет години (м. април 2015 г. – м. април 2025 г.):



Източник: European Money Markets Institute (EMMI)

Безплатна информация за стойностите на базовия индекс 6-месечен EURIBOR може да бъде открита на страницата на администратора на индекса EMMI (www.emmi-benchmarks.eu).

Българска фондова борса АД (www.bse-sofia.bg) публикува текущо определения, вече изчислен и действащ лихвен процент за всяка облигационна емисия, която се търгува на регулиран пазар (по партидата на всеки емитент), закръглен до третия знак след десетичната запетая в сектор „Параметри на емисията“ на ред „Текуща стойност на лихвения процент“.

д) описание на всички събития, водещи до смущения на пазара или сетълмента, които засягат базовия инструмент

Към датата на изготвяне на този Проспект няма информация за събития, водещи до смущения на пазара или сетълмента, които засягат базовия инструмент

е) правила за извършване на корекции във връзка със събития, свързани с базовия инструмент

Емитентът не е изготвял правила за извършване на корекции във връзка със събития, свързани с базовия инструмент. В случай на извършване на корекция от страна на администратора на индекса ЕММІ, след узнаването за тази корекция Емитентът ще извърши съответната корекция в начисления и дължим лихвен процент и ще уведоми обществеността за това.

В случай, че към датата, на която трябва да се вземе стойността на 6-месечния Euribor, Money Markets Institute (ЕММІ) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията Емитентът ще използва последната предходна стойност, която е публикувал администратора на индекса.

ж) наименование на изчисляващото лице

Стойността на дължимото лихвено плащане за всеки шестмесечен период се определя от Емитента и се разпределя от Централен Депозитар АД.

з) ако лихвеното плащане по ценната книга е обвързано с дериватен компонент, на инвеститорите се дава ясно и изчерпателно обяснение, за да могат да разберат как стойността на базовия инструмент (или инструменти) влияе върху стойността на техните инвестиции, особено във връзка с най-непосредствените рискове

Лихвеното плащане по настоящата облигационна емисия не е обвързано с дериватен компонент.

4.9. Датата на падежа и договореностите за амортизацията на заема, включително процедурите за погасяване

а) Падеж.

Датата на падеж на емисията е 16.12.2032 г.

б) Подробна информация за механизмите за амортизацията на заема, включително процедури за погасяване. Описва се авансовата амортизация, ако такава е предвидена по инициатива на емитента или на притежателя, като се посочват сроковете и условията на амортизацията.

Плащането на главницата е на десет вноски, като последното съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

- ✓ облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване;
- ✓ изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване:
 - срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон,
 - за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;
- ✓ посочените в точка 4.7. от Раздел IV от Проспекта ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ) случаи на неизпълнение, при настъпването на които, Довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем;
- ✓ предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в точка 4.7. Раздел IV от Проспекта ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ

14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ)

Главнични плащания по облигационната емисия са, както следва:

| № главнично плащане | Дата на главнично плащане | Реален брой дни в периода | Реален брой дни в годината | Амортизационни плащания (лева) |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| 1 | 16.06.2028 | 183 | 366 | 1 800 000.00 лв. |
| 2 | 16.12.2028 | 183 | 366 | 1 800 000.00 лв. |
| 3 | 16.06.2029 | 182 | 365 | 1 800 000.00 лв. |
| 4 | 16.12.2029 | 183 | 365 | 1 800 000.00 лв. |
| 5 | 16.06.2030 | 182 | 365 | 1 800 000.00 лв. |
| 6 | 16.12.2030 | 183 | 365 | 1 800 000.00 лв. |
| 7 | 16.06.2031 | 182 | 365 | 1 800 000.00 лв. |
| 8 | 16.12.2031 | 183 | 365 | 1 800 000.00 лв. |
| 9 | 16.06.2032 | 183 | 366 | 1 800 000.00 лв. |
| 10 | 16.12.2032 | 183 | 366 | 1 800 000.00 лв. |

4.10. Информация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността

а) Информация за доходността

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща. Лихвеният процент по настоящата емисия облигации се определя като сума от размера на 6-месечен EURIBOR към определена дата и надбавка от 1.25 %, но не по-нисък от 2.75 % и не по-висок от 5.75 %.

б) Кратко описание на метода, по който се изчислява доходността по буква а).

Реализираният доход при инвестиране в облигации от настоящата емисия е зависим от периода на притежаване, цената на първоначалната покупка и цената на последващата продажба.

Доходността за периода на притежаване на облигация (Holding Period Return - HPR) се определя по формулата:

$$HPR = (P1 - P0 + \sum CF) / P0$$

където:

HPR - доходността за периода на притежаване на облигация;

P1 - цената при продажбата на облигацията;

P0 - цената на придобиване на облигацията;

$\sum CF$ - сумата от паричните потоци (лихвени и главнични) по облигацията за периода на притежаване.

4.11. Как са представени притежателите на недялови ценни книжа, включително като се посочи организацията, представляваща инвеститорите, и разпоредбите, уреждащи това представителство. Посочва се уебсайтът, осигуряващ свободен достъп до договорите, отнасящи се до тези форми на представителство.

В отношенията си с Дружеството облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите. Емитентът е сключил договор с ИП „Юг Маркет“ ЕАД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и е поел задължение за облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите. Изборът на Довереник на облигационерите е потвърден от Първото ОС на облигационерите проведено на 08.01.2025 г. в седалището на Емитента.

В чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК се съдържат ограничения относно лицата, които могат да бъдат избирани за Довереник на облигационерите, в т.ч. такива не могат да бъдат търговска банка или инвестиционен посредник:

1. които са поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от същия емитент;

2. които са облигационер и притежават повече от 20 на сто от същата облигационна емисия;

3. които контролират пряко или непряко емитента или са контролирани пряко или непряко от емитента на облигациите;

4. към които емитентът или икономически свързано с него лице по смисъла на § 1, ал. 1, т. 5 от допълнителните разпоредби на Закона за кредитните институции има условно или безусловно задължение по договор за кредит или по издадена от банката гаранция;

5. в други случаи, в които е налице или може да възникне конфликт между интереса на банката или инвестиционния посредник, или на лице, което контролира банката или инвестиционния посредник, и интереса на облигационерите.

ИП „Юг Маркет“ ЕАД е декларирало, че отговаря на горепосочените обстоятелства с писмено съгласие по чл. 100а, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с приложена оферта преди сключването на договора между него и Емитента за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ по настоящата емисия облигации.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от $\frac{1}{2}$ от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът на облигационерите има право:

- ✓ на свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка на състоянието на Застраховката
- ✓ на свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка на състоянието на Застраховката на достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;
- ✓ на достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява
- ✓ да свиква ОС на облигационерите по реда на чл. 214 от ТЗ.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

- ✓ да анализира финансовите отчети на Емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;
- ✓ при установяване на влошаване на финансовото състояние на Емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа, да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
- ✓ в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на условията на облигациите, както и информация относно:
 - а) Промяна в състоянието на Застраховката по смисъла на договора с Довереника, доколкото Довереника е бил уведомен от Емитента за тези промени;
 - б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;
 - в) предприетите от Емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК;
 - г) извършените от довереника действия в изпълнение на задълженията му;

д) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК, посредника да бъде довереник на облигационерите;

- ✓ редовно да проверява наличността и състоянието на Застраховката, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в договора;
- ✓ да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;
- ✓ да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;
- ✓ в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това;
- ✓ Довереника има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпила промяна в състоянието на Застраховката, вкл. спадане на размера на рисковата експозиция под минималната стойност на рисковата експозиция, да поиска сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на минималната стойност на рисковата експозиция или да поиска предоставяне на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК, в срок до 20 (двадесет) дни от установяването.

При неизпълнение на задължение на Емитента, съгласно условията на емисията, довереник е длъжен:

- ✓ до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на Емитента;
- ✓ да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:

а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за промяна в състоянието на Застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на минималната стойност на рисковата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията;

б) да уведоми Емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователния договор по предявяване на претенциите на облигационерите за застрахователно обезщетение;

г) да предявява искове против Емитента, да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства;

д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента и да представлява облигационерите в производството по несъстоятелност на Емитента като защитава правата им;

г) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо Емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на Емитента по облигационния заем.

Съгласно чл. 12, ал. 1 от договора с довереника на облигационерите Емитентът се задължава да сключи и поддържа Застраховка съгласно чл. 3, т. 1 и следващите в полза на Довереника в качеството му на Довереник на облигационерите за обща Рисква експозиция в размер не по-малък от 23 950 824.66 лв. (двадесет и три милиона деветстотин и петдесет хиляди осемстотин двадесет и четири лева и шестдесет и шест ст.), формирана от размера на главницата и всички дължими редовни лихви, включваща общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 18 000 000 (осемнадесет милиона) лева и на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 5 950 824.66 лв. (пет милиона деветстотин и петдесет хиляди осемстотин двадесет и четири лева и шестдесет и шест ст.), определени съгласно

приложимата максимална стойност на лихвеният процент по облигационната емисия. При промени в бъдеще на условията по облигационния заем и съответни корекции в рисковата експозиция по застраховката с цел отразяването им, застраховката по изречение първо трябва да отговаря на изискванията на чл.100з, ал.4 от ЗППЦК и следва да включва цялата номинална стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви, и да бъде с период на застрахователно покритие - срока /матуритета/ на Емисията.

Емитентът се задължава във всеки един момент за срока на Емисията да поддържа Застраховка за Рискова експозиция (Застрахователна сума) в размерите, посочени в ал. 1 на чл. 12 от договора с довереника на облигационерите, а при евентуална промяна в параметрите на Емисията – в размери съгласно новите условия на Емисията („Минималната стойност на Рисковата експозиция“). Спазването на Минималната стойност на Рисковата експозиция е задължително за целия срок на Емисията и следва да се поддържа постоянно от Емитента, който информира Довереника в случай на спадане на Рисковата стойност или друга Промяна в Състоянието на Застраховката, съгласно условията и в сроковете по настоящия Договор и Застрахователния договор.

Предсрочна изискуемост

Съгласно чл. 13 от договора с довереника при настъпване на едно или повече от изброените по-долу събития („Случаи на неизпълнение“), Довереникът има всички права съгласно раздел III от договора, както и всички други права, предвидени в закона:

- ✓ Емитентът не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и сл. за сключване/ анексиране и поддържане на Застраховка при условията на Договора;
- ✓ Емитентът не изпълни задължението си за сключване на допълнителна Застраховка до достигане на Минималната стойност на Рисковата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на Довереника, за Промяна в Състоянието на Застраховката;
- ✓ Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
- ✓ Настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;
- ✓ Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;
- ✓ Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
- ✓ За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

Ако след изтичане на 6 месеца от емитирането на облигационната емисия облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането. Неспазване на поетия ангажимент за допускане до търговия на облигациите в срок от 6 месеца и неизпълнение на задължението за обратно изкупуване от страна на Емитента не е основание за предсрочна изискуемост на облигационния заем.

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, както и посочените в него приложения са достъпни за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – град Бургас, ул. “Рилска“ № 9, ет. 1, както и на адреса на управление на Довереника „Юг Маркет“ ЕАД – гр. Пловдив, ул. „Колю Фичето“ № 7-а, ет. 1. Договорът е публикуван и на интернет страницата на Довереника (<https://ugmarket.com>)

Представителство на облигационерите в ОС на акционерите

В Устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на ОС на облигационерите и представителството им в ОС на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал. 1

и чл. 214 от ТЗ и разпоредбите на ЗППЦК. Съгласно чл. 100а от ЗППЦК при наличие на договор с довереник на облигационерите не се прилагат чл. 208, чл. 209, ал. 2 и чл. 210-213 от ТЗ.

Поканата за свикване на първо ОС на облигационерите е публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията с акт на вписване 20241220142137. На проведеното ОСО бяха представени 100 % от всички емитирани облигации. С пълно мнозинство представените облигационери потвърдиха избора на „Юг Маркет“ ЕАД за Довереник на облигационерите.

4.12. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа

Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204 от ТЗ, с Решение на ИОСА на „Студентска център“ АД от 13.12.2024 г.

4.13. Дата на емитиране на ценните книжа

Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 16.12.2024 г.

4.14. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на БФБ), така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде корпоративни облигации от Емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към съдържанието на поръчките са регламентирани в Наредба № 38 на КФН. Всеки посредник сам определя образец на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

Физическо лице подава поръчката лично, при което представя документ за самоличност и прилага копие от него.

Поръчката може да бъде подадена и от пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Пълномощникът следва да представи пълномощното и документите, посочени по-горе като приложения към поръчката.

Оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подадената поръчка за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на БФБ.

Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в ЦД. ЦД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации, съответно задължаване на сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

Съгласно действащите към датата на настоящия документ правила, ЦД регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични корпоративни облигации на Емитента, която се води от него. ЦД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на корпоративни

облигациите (удостоверение за притежавани финансови инструменти), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на корпоративните облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет корпоративни облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на ЦД, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверение за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа

Съгласно Решението на ИОСА от 13.12.2024 г. за издаване на емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книги са предвидени в Закона за особените залози, Гражданско процесуалния кодекс и Наредба № 38 в случай на наложен заповор или учреден особен залог върху облигациите.

Съгласно чл. 18 от Закона за особените залози подлежащите на вписване обстоятелства при учреден особен залог върху облигациите се вписват и в ЦД. Като последица от вписванията в регистрите всяко лице, на което залогът може да бъде противопоставен, придобива правата върху заложеното имущество, обременени със залога, и има положението на залогодател. В случай на неизпълнение на задължение, обезпечено със залог по реда на ЗОЗ, заложникът кредитор може да пристъпи към изпълнение върху заложената ценна книга.

При налагане на заповор заповорното съобщение отново се изпраща до ЦД, след което ЦД уведомява незабавно съответния регулиран пазар, където се търгуват облигациите. Заповорът има действие от момента на връчването на заповорното съобщение и обхваща всички имуществени права по ценната книга. От получаване на заповорното съобщение безналичните ценни книжа преминават на разпореждане на държавния или частния съдебен изпълнител, защото служат като обезпечение за изпълнението на задължението на длъжника по обезпечителното или изпълнително производство. След налагането на заповора вискателят може да поиска:

- ✓ възлагане на вземането по ценната книга за събиране или вместо плащане;
- ✓ извършване на публична продан.

Безналичните ценни книжа се продават чрез банка по установения за тях начин. Съдебният изпълнител действа от свое име за сметка на длъжника.

Съгласно чл. 63 от Наредба № 38 инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповор.

Забраната по предходния абзац по отношение на заложен финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

1. приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти и е налице изрично съгласие на заложникът кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;
2. залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сещълмент на сделката.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни поръчка на клиент за сделки с финансови инструменти, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗПМПЗФИ или други действащи нормативни актове.

Поради това, облигационери, които притежават корпоративни облигации, върху които има наложен заповор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен заповора. След приемането за търговия на регулиран пазар и съгласно Правилника на

БФБ сделки с ценни книжа се извършват само ако те не са блокирани в ЦД, не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, дълговите ценни книжа са с пълни права за получаване на дължимите лихви и са платими при настъпил падеж.

4.15. Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход. Информацията относно данъчното третиране на ценните книжа, когато предложената инвестиция е свързана със специален за този вид инвестиции данъчен режим.

По устройствен акт Седалището на Емитента е в Република България. Предлагане на ценните книжа и искане за допускане за търговия се извършва само в Република България.

Данъчно облагане на доходите от Облигации

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с Облигациите и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на Облигации, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Местни юридически лица са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, чиито постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местните юридически и физически лица са общо наричани по-долу „Български притежатели“.

Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции. Тези лица са общо наричани по-долу „Чуждестранни притежатели“.

Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Емитентът настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за относителните към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с облигациите, и данъчният режим на придобиването, собствеността и разпореждането с облигации.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на този Проспект и „Реал Финанс“ АД не носи отговорност за последващи промени в законодателството или практиката на данъчните органи при облагане на доходите от облигации.

Режимът на облагане на доходите на облигационерите се определя според действащото българско законодателство и по-специално ЗДДФЛ и ЗКПО.

Доходите на инвеститорите от облигациите могат да бъдат под формата на лихви и/или при продажба преди падежа на емисията – под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

Български притежатели

Данъци, дължими от местни физически лица

Доходите на инвеститорите – физически лица се облагат по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на физическите лица, произтичащи от лихви и отстъпки от корпоративни облигации, не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 2, буква “в”, във връзка с чл. 33, ал. 3 и 4 от ЗДДФЛ доходите на физическите лица от продажба или замяна на корпоративни облигации, представляващи сумата от реализираните през годината печалби, определени за всяка конкретна сделка, намалена със сумата от реализираните през годината загуби, определени за всяка конкретна сделка подлежат на данъчно облагане. Реализираната печалба/загуба по предходното изречение за всяка сделка се определя, като продажната цена се намалява с цената на придобиване на финансовия актив.

Данъци, дължими от местни юридически лица

Доходите на облигационерите – юридически лица се облагат по реда на ЗКПО.

Брутният размер на получените лихви по облигациите, както и доходите от продажбата им преди падежа на емисията, представляващи положителната разлика между продажната цена и отчетната стойност, се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на данъка по реда на ЗКПО. Начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО.

Съгласно българското законодателство, някои категории институционални инвеститори са освободени от облагане с корпоративен данък изобщо (в това число и по отношение на доходите им от лихви и отстъпки от облигации, и от разпореждане с финансови активи). Такива данъчни преференции са предвидени по отношение на колективните инвестиционни схеми и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип (чл. 174 от ЗКПО), приходите на универсалните и професионалните пенсионни фондове, фондовете за допълнително доброволно пенсионно осигуряване, фондовете за допълнително доброволно осигуряване за безработица и/или за професионална квалификация (чл. 160, ал. 1, чл. 253, ал.1 и чл. 310, ал. 1 от Кодекса за социално осигуряване).

Чуждестранни притежатели

Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица

По принцип, чуждестранните физически лица са данъчно задължени както за доходи от лихви, както и от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на корпоративни облигации от източници в България, когато не са реализирани чрез определена база в страната.

Окончателният данък е в размер на 10 % и се определя върху brutната сума на получените лихви, съответно върху положителната разлика между продажната цена на облигациите и документално доказаната цена на придобиването им (чл. 8, ал. 8, чл. 37, ал. 1, т. 3 и т. 12, ал. 2 и ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

Предвидено е изключение от принципа за облагане по отношение на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Те са приравнени като статут с местните физически лица и се ползват със същите преференции, като съгласно чл. 37, ал. 7 във вр. чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, лихвите по корпоративни облигации, получени от тези лица, също са необлагаем доход, но доходите от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на облигации се облагат по общия ред с окончателен данък в размер на 10% (чл. 37, ал. 1, т. 12, ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

Съгласно ЗКПО, доходите на чуждестранните юридически лица от лихви или разпореждане с облигации, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника в размер на 10 %, който се начислява върху brutния размер на лихвите, съответно върху положителната разлика между продажната им цена и тяхната документално доказана цена на придобиване (чл. 195 във вр. чл. 12, ал. 2 и 3 и чл. 200, ал. 2 от ЗКПО).

Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане

Чуждестранният притежател може да подлежи на освобождаване, възстановяване или ползване на данъчен кредит на целия или част от българския подоходен данък, ако между България и държавата, за която той е местно лице, е в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане („СИДДО“).

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на облигации има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: 1) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); 2) че е притежател на дохода от облигациите (чрез подаване на декларация); 3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, от които произхождат съответните доходи (чрез подаване на декларация); и 4) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство).

Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дохода. Съгласно разпоредбата на чл. 138, ал. 1, т. 5 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс при доходи от държавни, общински и други дългови ценни книжа, когато не са освободени от данъчно облагане се изисква поименен сертификат за собственост с отразени в него лихви и/или отстъпки; купони за лихви по облигации или друг документ, удостоверяващ собствеността и размера или начина на определяне на лихвите.

В случай, че общият размер на лихвите или някакъв друг доход, платени от Емитента, не надхвърля 500 000 лева за една година, Чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред Дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на Дружеството.

Задължения за удържане на данък

Дружеството ще удържа и внася данък при източника, в случаите предвидени в действащото данъчно законодателство, съгласно представената по-горе в настоящия раздел, информация. Когато платецът на доходите не е задължен да удържа и внася данъка, той се внася от получателя на дохода.

4.16. Идентификационните данни и данните за контакт на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия — ако са различни от емитента, включително идентификационния код на правния субект (ИКПС).

Емитентът е издател на облигациите и съобразно поетия ангажимент в предложението към инвеститорите ще одобрение на проспекта ще иска допускането й до търговия на регулирания пазар. Информация за контакт на отговорното лице са посочени по-горе в Проспекта.

5. Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа

5.1. Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането.

5.1.1. Условия, на които подлежи предлагането

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на БФБ за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на „Студентска център“ АД е в размер на 18 000 000 (осемнадесет милиона) лева, разпределени в 18 000 (осемнадесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка една.

Емисията облигации е пласирана при условията на частно предлагане от Емитента чрез ИП „Реал Финанс“ АД.

Всички облигации от емисията ще се предлагат за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа не по-късно от 6 (шест) месеца от издаването на емисията облигации.

Срокът на облигационния заем е осем години, считано от датата на сключване на заема, съпадаща с датата на регистрация на емисията в Централен депозитар. Емитентът има право да погаси облигациите предсрочно. Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване. Възможно е срокът на емисията да бъде удължен, след одобрение от ОС на облигационерите.

5.1.2. Период, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване

Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допускани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на БФБ. Търговията с тях се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията.

Търговията на Емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на БФБ, ЦД, ЗППЦК, ЗПФИ, както и подзаконовите нормативни актове по прилагането им.

5.1.3. Описание на възможността за намаляване на записванията и начина за възстановяване на надплатените от кандидатите суми

Всички 18 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното частно (непублично) предлагане.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар, с оглед на което не са възможни ограничения в предлагането на вече емитираните облигации при сключването на облигационния заем.

5.1.4. Подробна информация за минималната и/или максималната сума, посочена в заявлението (изразена като брой ценни книжа или като съвкупна сума на инвестицията)

Минималният брой, който може да бъде закупен от едно лице е 1 (една) облигация, съгласно действащите към настоящия момент правила за търговия на БФБ. Няма ограничения за максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице, стига да е налице съответно предлагане за продажба.

5.1.5. Метод и срокове за заплащане и за доставка на ценните книжа

Плащанията във връзка със сключените сделки за придобиването на ценни книжа се извършват съгласно правилата на ЦД. След окончателното придобиване на облигациите в ЦД, инвеститорът може да изиска от инвестиционния посредник, ЦД да издаде удостоверение за притежавани финансови инструменти. Търговията с настоящата емисия облигации ще се извършва в съответствие с правилата за търговия на БФБ, както и с Правилника на ЦД. След приемане на облигациите на Дружеството за търговия на Борсата, всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде на регулиран пазар облигации от предлаганата емисия, е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде съответно нареждане за покупка/продажба, като попълни всички необходими документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба. Инвестиционният посредник е длъжен да въведе поръчката на своя клиент в търговската система на БФБ. При сключване на сделка борсата и инвестиционния посредник – страни по сделката извършват необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД. ЦД приключва сетълмента по сделката в 2-дневен срок от сключването и ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други пречки за това и актуализира книгата за безналични ценни книжа (облигации) на Емитента. Сделки с облигации от настоящата емисия могат да се сключват и извън регулиран пазар. Прехвърлянето на ценни книжа извън регулиран пазар се осъществява съгласно предварително сключен

договор пряко между страните - договор за покупко-продажбата на книгата. В този случай, лицата по сделката, за да осъществят прехвърлянето на облигациите в ЦД, следва да представят данни и документи пред лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ като сключена извън регулирания пазар и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на облигации в случаите на дарение и наследяване. Прехвърлянето на облигациите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Плащанията по сключени сделки след приемане на облигациите за търговия на регулиран пазар ще се извършва съгласно условията на избрания инвестиционен посредник. След приключване на сетълмента ЦД заверява клиентската подметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях облигации. Удостоверителни документи за собственост върху книга от облигационната емисия на Емитента могат да бъдат заявени за издаване от ЦД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.

Ценните книга се предлагат за търговия на регулиран пазар на всички заинтересовани лица без ограничения и без наличието на права за предпочитително закупуване.

5.1.6. Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането

Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на Борсата. Информация за сделките може да се намери в ежедневния бюлетин на БФБ.

5.1.7. Процедурата за упражняването на всякакво право за закупуване преди други, прехвърлимостта на правата по подписката и третирането на неупражнените права на подписката

Настоящият Проспект е за допускане на ценни книга (облигации) до търговия на регулиран пазар, поради което не се издават права. Всички облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло платени при тяхното частно (непублично) предлагане. След допускането на облигациите за търговия на регулиран пазар, всеки инвеститор може да подаде съответно нареждане за покупка.

5.2. План за пласиране и разпределение

5.2.1. Различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книга

Няма определен план за разпределение на ценните книга на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за търговия на съответния сегмент на регулиран пазар на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ.

Предлагането се извършва единствено в Република България.

5.2.2 Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им ценни книга и информация за това дали търгуването може да започне преди уведомяването

Няма предвидена подобна процедура.

5.3. Цена

5.3.1. Очакваната цена, на която ще бъдат предлагани ценните книга или метода за определянето на цената и процедурата за нейното оповестяване. Сума на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача

Цената, на която Емитентът ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1 000 /хиляда/ лева. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

5.4. Пласиране и поемане

5.4.1. Името и адреса лицата, които пласират емисията в държавите, в които се извършва предлагането

Всички книжа са били успешно пласирани при условията на непублично (частно) пласиране чрез ИП „Реал Финанс“ АД с адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. „Александър Пушкин“ № 24.

5.4.2. Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Всички облигации от настоящата емисия са регистрирани по сметки в „Централен депозитар“ АД. Плащанията по лихвите и главницата ще се извършват чрез ЦД. Адрес на ЦД: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

5.4.3. Името и адреса на лицата, съгласили се да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, и името и адреса на лицата, съгласили се да пласират емисията без твърд ангажимент или при споразумения за „оптимално“ пласиране. Посочват се съществени характеристики на споразуменията, включително квотите. Когато не е поета цялата емисия, се посочва частта, която не е поета. Посочва се общият размер на комисионата за поемането и комисионата за пласирането

Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия“.

5.4.4. Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане

Споразумение за поемане не е било постигнато и не се планира такова в бъдеще.

6. Допускане до търговия и организация на търговията

6.1. Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар, на други пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП или на МСТ, като съответните пазари се посочват. Това обстоятелство трябва да бъде посочено, без да се създава впечатлението, че допускането до търговия ще бъде непременно одобрено

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на ценни книжа единствено в Република България.

Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да закупят облигации, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Българските инвеститори, както и чуждестранните инвеститори (доколкото това е допустимо за последните съгласно горния параграф) ще имат възможността да закупуват облигации на равни начала, при спазване на условията и реда, изложени по-долу.

След потвърждаване на Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия ценни книжа ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на БФБ. Указването на това обстоятелство не трябва създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на БФБ непременно ще бъде одобрено. Не се предвижда кандидатстване за допускане до търговия на други равностойни пазари.

В случай на одобрение на Проспекта от страна на КФН се очаква облигациите да бъдат допуснати до търговия на БФБ на или около 16.06.2025 г.

След потвърждаване на Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, е възможна регистрацията на настоящата емисия ценни книжа за търговия на Многостранната система за търговия MTF – Sofia. Към датата на изготвяне на този Проспект, СД на Емитента не е взело решение за такава регистрация.

Съветът на директорите не планира в бъдеще емисията облигации да се търгува на пазари от други държави в ЕС или трети страни.

Към датата на изготвяне на този Проспект Съветът на директорите не предвижда друга частна или публична подписка за облигации от същия клас или друг клас, или за други ценни книжа, които да се организират едновременно с листването на настоящата емисия облигации на БФБ.

6.2. Всички регулирани пазари, пазари на трети държави, пазари за растеж на МСП или МСТ, на които, доколкото е известно на емитента, вече се търгуват ценни книжа от същия клас, който се или ще се предлага публично или допуска до търговия

Към датата на настоящия документ, Емитентът има допусната до търговия на регулиран пазар (БФБ АД), Сегмент Облигации, емисия облигации от същия клас, с ISIN BG2100013239 и борсов код STCB със следните параметри:

- Вид на облигациите: безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени;
- Дата на издаване: 10.05.2023 г.;
- Дата на падеж: 10.05.2031 г.;
- Дата на въвеждане на търговия на регулиран пазар: 26.09.2023 г.
- Валута: Евро
- Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 (осем) години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период;
- Обща номинална стойност на облигационния заем: 10 000 000 (десет милиона) евро;
- Обща емисионна стойност на облигационния заем: 10 000 000 (десет милиона) евро;
- Брой облигации: 10 000 (десет хиляди);
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;
- Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 (осем) години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период;
- Лихва: плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.50 %, но не по-малко от 3.50% и не повече от 6.50%
- Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

6.3. Име и адрес на лицата, поели твърд ангажимент да действат като посредници при търгуване на вторичния пазар, като предоставят ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“, както и описание на основните условия на техния ангажимент

Емитентът не е ангажирал инвестиционни посредници, които да поемат задължение да бъдат посредници и да осигуряват ликвидност на вторичен пазар на емисията чрез котировки „купува“ и „продава“.

6.4. Емисионната цена на ценните книжа

Облигациите от настоящата емисия са предложени и заплатени от инвеститорите при емисионна цена, равна на номиналната стойност на една облигация от 1000 лв. за брой.

7. Допълнителна информация

7.1. Ако в Проспекта са посочени консултанти във връзка с дадената емисия, информация за качеството, в което са действали консултантите

В Проспекта не са посочвани консултанти.

7.2. Индикация за друга информация в Проспекта, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад

Освен посочените финансови отчети в Проспекта не е посочвана информация, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад.

7.3. Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента. Кратко обяснение на значението на рейтинга, ако е било обявено от доставчика на рейтинга

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ)

1. Същност на гаранцията

„Студентска център“ АД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 23 950 824.66 лева. Срокът на полицата е до 16.02.2033 г. Съгласно своите общи условия за застраховане на облигационни емисии, Застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „Студентска център“ АД в полза на всеки облигационер, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанията за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахователя, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

На „ЗАД Армеец“ АД е с присъден кредитен рейтинг с последна актуализация от 27.02.2025 г.:

- Дългосрочен рейтинг: BBB;
- Перспектива: стабилна;
- Дългосрочен рейтинг по национала скала: A+ (BG)

Рейтинговата агенция присъдила рейтинга е БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ АД. БАКР е третата пълноправна рейтингова агенция в ЕС, регистрирана съгласно Регламент № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета. Присъдените от БАКР кредитни рейтинги важат в целия ЕС и са изцяло равнопоставени с тези на останалите признати от Европейския орган за ценни книжа и пазари агенции, без териториални или други ограничения. Последният преглед на оценката на Гаранта е извършен през м. февруари 2024 г. „ЗАД Армеец“ АД покрива критериите на чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

Предмет на застрахователното покритие са вземания от предвидените в облигационния проспект плащания по главница и редовно начислявани лихви по емисии на облигации, издадени и разпространени, съобразно действащото българско законодателство

За облигациите ще бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации.

В предложението чл. 205 от ТЗ за частно предлагане на емисията облигации Емитентът е посочил, че планира в рамките на 180-дневен срок от емитирането на облигациите да замени обезпечението от застраховка на ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите. Имотите, които ще послужат за ипотека са собственост на Емитента. Към датата на този Проспект това намерение все още е в сила, но действия свързани с него не са извършвани, поради неприключил процес

по подбор и определяне на тяхната стойност, както и освобождаване от тежести на тези имоти на Емитента, които той планира да използва за обезпечаване на настоящата емисия облигации. След приключването на този процес, който към датата на проспекта е на краен етап, ще бъде свикано от страна на Довереника по предложение на Емитента Общото събрание на облигационерите с публикация за покана за събитието по партидата на Емитента в Търговския регистър, на което те ще могат да одобрят или отхвърлят предложението за замяна на обезпечението и от взетото валидно решение на Общото събрание на облигационерите, съответно Емитентът да пристъпи към учредяване и вписване на първа по ред ипотека върху гласуваните имоти от ОСО, които ще служат за обезпечение на настоящия облигационен заем, прекратяване на първоначално сключеният застрахователен договор с Гаранта и анексиране на новите условия по обезпечението в договора за довереник с „Юг Маркет“ ЕАД.

2. Обхват на гаранцията

Датата на сключване на застрахователната полица е 16.12.2024 г. Срокът на застрахователна полица № 24 100 1404 0000972668 е до 16.02.2033 г.

Застрахователят ЗАД „Армеец“ покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „Студентска център“ АД в полза на всеки облигационер, на който е дължима и изискуема вноска (без значение на основанията за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емитирана облигационна емисия с ISIN код BG2100059240. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахователя, освен задълженията му за плащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията. Покритите рискове са изброени в Общите условия на застрахователя, приложими към полицата: банкрут; ускоряване изпълнението на облигационните задължения; изпадане на емитента в несъстоятелност; пропуск на дължимо плащане на неговия падеж; отхвърляне на облигационното задължение или мораториум върху облигационните плащания; влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия.

Довереникът на облигационерите е длъжен да действа с грижата на добър търговец с оглед предотвратяване и ограничаване на възможността за настъпване на застрахователно събитие, като съгласува действията си със Застрахователя и изпълнява дадените от него указания. Той уведомява Застрахователя в писмена форма като заедно с това предоставя съответни доказателства при настъпване на застрахователно събитие.

Емитентът и Гарантът не са свързани лица. Гарантът е част от икономическата група на „Химимпорт“ АД. Няма физически или юридически лица упражняващи непряк контрол върху Емитента, чрез тяхно участие в капитала на „Химимпорт“ АД.

При сключването на застраховката Дружеството е отговорило на всички поставени от Гаранта писмени въпроси по реда на чл. 362 от Кодекса за застраховането.

Съгласно чл. 5 от Общите условия за застраховане на облигационни емисии, които са приложими към полица № 24 100 1404 0000972668, покрит риск може да бъде всяка една от долупосочените причини за спиране на дължимите погасителни плащания по облигационен заем по отделно:

1. Банкрут в смисъл на изпадане на емитента в неплатежоспособност и невъзможност да изпълни задълженията си за плащане по облигационната емисия;
2. Ускоряване изпълнението на облигационните задължения в смисъл неизпълнение на други задължения на емитента, които водят до предсрочна изискуемост на дължимо плащане по облигационната емисия;
3. Изпадане на емитента в несъстоятелност;
4. Неплащане на падеж в смисъл, на пропуск на дължимо плащане на неговия падеж без да са налице други основания за плащане на част или на цялата емисия;
5. Отхвърляне на облигационното задължение или Мораториум върху облигационните плащания – емитентът отхвърля задължението си да плаща, позовавайки се на променени икономически регулации, които не му позволяват да извърши плащане или е обявен мораториум върху плащанията по такъв вид задължения;

6. Преструктуриране в смисъл на влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия в т.ч., но не ограничено от намаляване на кредитния рейтинг на емисията, промяна на плана за изплащане на дохода от емисията и др. подобни.

Съгласно чл. 11 от Общите условия за застраховане на облигационни емисии, които са приложими към полица № 24 100 1404 0000972668, покрити са плащания, които влизат в обхвата на периода посочен като начало и край на застрахователната полица, при условие, че е налице пълно или частично плащане на застрахователната премия, като Застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор без значение дали премията е заплатена изцяло.

3. Оповестявана информация за гарантиращото лице ЗАД Армеец

3.1. Отговорни лица

ЗАД „Армеец“ АД поема отговорност за представената в Проспекта информация относно обезпечаващата страна. Съгласно ЗППЦК ЗАД „Армеец“ АД, представлявано от Миролуб Иванов и Константин Велев, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изложената в Проспекта информация. Съставителят на финансовите отчети на дружеството, посочени в настоящия проспект за допускане до търговия на емисия облигации – Юлия Станева отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от него финансови отчети, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на ЗАД „Армеец“.

Не са използвани изявления и доклади от експерти от трета страна в Документа извън отговорните за изготвянето на информацията за Гаранта лица.

3.2. Законови определени одитори

Годишните финансови отчети на „ЗАД Армеец“ АД за 2023 г. са одитирани от „Кроу България Одит“ ЕООД и „РСМ БГ“ ООД.

„Кроу България одит“ ЕООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 167). „Кроу България одит“ ЕООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в Търговския регистър с ЕИК 203465145, със седалище и адрес на управление: гр. София 1142, ул. "6-ти септември" № 55, ет. 2. Даниела Григорова е регистриран одитор извършил независим финансов одит на финансовите отчети на Гаранта за 2023г.

„РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Д-р Марияна Михайлова е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 203/1993 г., членуваща в Първа софийска регионална организация, е извършила независим финансов одит на финансовите отчети на Гаранта за 2023 г.

Съгласно Устава на Гаранта и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на ЗАД „Армеец“ АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

Във връзка с одита на годишните финансови отчети на Застрахователя за 2023 г. не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Гаранта, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

3.3. Рискови фактори

Подписвачески риск

Подписвачески риск е основният риск за „ЗАД „АРМЕЕЦ“ АД“, тъй като е свързан с основната дейност на компанията, конкретно с процесите и адекватно ценообразуване на застрахователните продукти имащо за цел постигане на рентабилност и стабилност на компанията. Основният риск за Гаранта е рискът от загуби, причинени от неблагоприятни промени на застрахователните или

презастрахователните задължения, в резултат на неадекватно ценообразуване или грешни допускания при изчисляване на техническите резерви. Политиката за управление на подписваческия риск съдържа конкретните мерки за идентификация, оценка и управление на съществуващите и бъдещи застрахователни рискове, на които е изложена компанията. Подписваческият риск се състои от две основни групи рискове: премиен риск (premium risk) и риск, свързан с формирането на техническите резерви (reserve risk). Катастрофичният риск е също част от подписваческия риск.

- Premium risk - адекватно управление на цялостния подписвачески процес и на относимите рискове чрез установяване на водещи принципи и общи стандарти при реализацията на ефективна подписваческа дейност, съответстваща на регулаторните изисквания и на определените от дружеството риск апетит и риск стратегия за гарантиране стабилността и платежоспособността на дружеството, включително и при екстремни условия, и утвърждаване на синергията, добрите практики и специализираните компетенции в съвкупността от дейности, осъществявани от компанията.
- Reserve risk - рисковете, свързани с формирането на техническите резерви на компанията са: липса или недостатъчност на данни, необходими за формирането на резервите; некоректни или непълни данни, необходими за формирането на резервите; грешки в методологията за формирането на отделните видове резерви. При подценяване на техническите резерви компанията е застрашена от изпадане в ликвидни проблеми, създаване на лоша репутация, влошаване на показатели като откупи, оттегляния, записване на нов бизнес, деклариране на по-голяма печалба, изплащане на дивиденди от нея, плащане на по-големи данъци, опасност за оборотния капитал, надзорни мерки, санкции, глоби и др.

Продължаващия военен конфликт в Украйна

Не се очаква това събитие да окаже пряко влияние върху дейността на Гаранта. Възможно е то да окаже косвено влияние посредством увеличаването на инфлацията и намаляване на покупателната способност на клиентите на Гаранта – дружества и физически лица.

Инфлационен риск

Значителната инфлация, която бе регистрирана както у нас, така и във всички държави през последните две години оказва негативно влияние на цялата икономика. Застрахователният сектор също е повлиян негативно поради факта, че е възможно събраните премии да не могат в пълна степен да компенсират изплатените обезщетения.

Пазарен риск

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход.

Притежаваните от Гаранта финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с утвърдените лимити, съобразени с изискванията на застрахователното законодателство. За намаляване на пазарния риск дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент.

За периода от създаване на Гаранта до датата на изготвяне на настоящия Проспект, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска.

За избягване на риска от концентрация, Гаранта се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

Валутен риск

Гарантът е изложен на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, той следи паричните потоци, които не са в български лева. Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от лева, поради което и нетните валутните курсови разлики са незначителни. През изминалата година промените във валутните курсове са били незначителни и в полза на дружеството.

Лихвен риск

Гарантът не използва кредитно финансиране за дейността си, поради което пасивите му не са изложени на лихвен риск. Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегиите на дружеството. Процедурите по управление на лихвения риск се прилагат от гледна точка на чувствителността на дружеството спрямо промени в лихвените равнища. Действителният ефект зависи от множество фактори, които включват промените в лихвения процент, породени от чувствителността спрямо различните периоди или валути.

Ценови риск

Основният ценови риск, на който е изложен Гарантът, е свързан с инвестициите в капиталови ценни книжа. Справедливата стойност на тези финансови инструменти се влияе от промени в пазарните равнища на съответните ценни книжа, което от своя страна рефлектира върху доходността на дружеството. Анализът на чувствителността се основава на анализ на дневното и годишно стандартно отклонение на дружеството, съпоставен с дневното и годишно стандартно отклонение на доходността на инвестиция в основния борсов индекс SOFIX.

Кредитен риск

При управление на кредитния риск Гарантът наблюдава риска от неизпълнение на ангажименти от страна на контрагенти при операции с финансови инструменти. При наблюдението на рисковата експозиция се отчитат колебанията в справедливата стойност на финансовите инструменти. Гарантът осъществява управлението на риска като оперира само с контрагенти, притежаващи висок кредитен рейтинг и когато е необходимо изисква обезпечения.

Излагането на Гарантът на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Ликвиден риск

Гарантът следва задълженията за ликвидност произтичащи от действащата нормативна уредба. С цел избягване на ликвидни проблеми се извършва контрол и оценка на ликвидността и паричните потоци на Гарантът, като се предприемат и активни действия като поддържане на краткосрочни депозити до 3 месеца.

Върху ликвидността на Гарантът се извършва ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на заинтересованите лица - лицето отговорно за управлението на риска и Управителния съвет. От започване на дейността на ЗАД „Армеец“ не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му, както и не е отчетено влошаване в управлението на паричните му потоци. За периода на предоставената финансова информация в т. 3.11 от настоящият раздел по-долу, Гарантът не е ползвал външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

3.4. Информация за Застрахователя

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело №

6148/1996 г. Дружеството е вписано в ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2. Електронна страница на Гаранта: www.armees.bg. (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44. ЗАД „Армеец“ е учредено и действащо съгласно законодателството на Република България.

С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, ЗАД „Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец“ АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Дружеството е с неограничен срок на съществуване.

ЗАД „Армеец“ АД има присъден рейтинг от „БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД (БАКР). БАКР е изцяло частна компания, учредена като акционерно дружество през 2002 г. Агенция за кредитен рейтинг АД е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (<https://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs>). БАКР е специализирана в изготвяне на рейтинги на финансови институции, в т.ч. банки, застрахователни дружества, лизингови компании, пенсионно-осигурителни дружества и други, както и на облигационни емисии на публични и частни емитенти. Дейността на агенцията включва и изготвяне на анализ за кредитоспособността и определяне на кредитен рейтинг на общини, а също и на български дружества в най-разнообразни области – търговия, производство, услуги, енергетика, строителство и др.

При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 27.02.2025 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за повишаване на присъдените на ЗАД „Армеец“ АД рейтинги, както следва:

- БАКР повишава Дългосрочен рейтинг на способност за изплащане на икове на „ЗАД Армеец“ АД, от ВВВ- на ВВВ , променяйки перспективата по него, от „положителна“ на „стабилна“;
- БАКР повишава Дългосрочен рейтинг по национална скала на „ЗАД Армеец“ АД, от А (BG) на А+ (BG), променяйки перспективата по него, от „положителна“ на „стабилна“;

с което изразява своето становище относно:

- ✓ поддържаното от застрахователя в периода на преглед стабилно финансово състояние, при запазено позитивно развитие на дейността и качеството на застрахователния портфейл в последните пет финансови години, положителни и силно подобрени в последните две години застрахователни резултати, отразили се на продължено подобрене в постиганите нетни финансови печалби;
- ✓ запазена стратегия за диверсификация и подобряване в ликвидността на инвестиционния портфейл, при формирано значително увеличаване в обема му в периода на преглед;
- ✓ поддържани стабилни и относително високи нива по пруденциалните показатели за платежоспособност (покрытие на КИП и МКИ) и трайни подобрения по основни оценявани показатели за ликвидност и общо финансово състояние на дружеството.

(https://bcra.eu/files/rating_armeec_feb_2025_bg.pdf).

ЗАД „Армеец“ АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) №

2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.).

След края на последния финансов период до датата на настоящия Проспект, на Емитента не са известни обявени от ЗАД „Армеец“ АД съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Гаранта или във възможна бъдеща промяна в обичайното му финансиране. Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на застрахователя, гарантиращ настоящата емисия облигации. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за ЗАД „Армеец“ АД.

3.5. Преглед на стопанската дейност

Дружеството застрахова и презастрахова по следните видове застраховки: Застраховка „Злополука“; Застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; Застраховка на плавателни съдове; Застраховка на товари по време на превоз; Застраховка „Пожар“ и „Природни бедствия“; Застраховка „Щети на имущество“; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на МПС; Застраховка „Обща гражданска отговорност“; Застраховка „Помощ при пътуване“; Застраховка на летателни апарати; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаване и използване на летателни апарати; Застраховка на кредити; Застраховка „Заболяване“; Застраховка на релсови превозни средства; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове; Застраховка на гаранции; Застраховка на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноски (правна защита). Дружеството не може да извършва застраховки по живот.

Според обявената статистика на страницата на Комисия за финансов надзор с обобщени данни за четвъртото тримесечие на 2024 г. за реализираните брутни премии от застрахователите, които извършват общо застраховане е видно че с най-голям дял за ЗАД „Армеец“ АД в размер на 226 916 700 лв. се пада на „Друго застраховане във връзка с моторни превозни средства“ в което попада застраховката „Каско“, на следващо място по реализирани приходи от премии е по застраховката „Застраховане на гражданска отговорност във връзка с моторни превозни средства“ в размер на 42 877 808 лв., а на трето място е „Имуществено застраховане срещу пожар и други бедствия“ в размер на 22 902 888 лв. Като цяло застрахователите са реализирали брутен премиен доход за четвърто тримесечие на 2024 г., в размер на 3 906 615 900 лв., а конкретно делът на ЗАД „Армеец“ АД от него е в размер на 326 938 051 лв. и пазарен дял от 8.4%.

Учредителният акт (Уставът) на ЗАД „Армеец“ АД може да бъде намерен в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: www.portal.registryagency.bg.

3.6. Организационна структура

Гарантът е част от групата на „Химимпорт“ АД.

„Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта.

„Химимпорт“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ.

С изключение на горепосоченото Гаранта не е зависим от други субекти в рамките на групата.

По-долу са посочени инвестициите в дъщерни дружества на „Химимпорт“ АД към 31.12.2024 г.

| Име на дъщерното предприятие | Основна дейност | Консолидационен % | Номинален % |
|--|---------------------------------|-------------------|-------------|
| Централна Кооперативна Банка АД | Финансов сектор | 77.13% | 77.13% |
| Централна Кооперативна Банка АД – Скопие | Финансов сектор | 71.83% | 91.83% |
| АО Инвестиционна Корпоративна Банка | Финансов сектор | 86.27% | 86.27% |
| ЦКБ Груп ЕАД | Финансов сектор | 100.00% | 100.00% |
| ЦКБ Асетс Мениджмънт ЕАД | Финансов сектор | 77.13% | 100.00% |
| ЗАД Армеец | Финансов сектор | 86.52% | 86.52% |
| ЗАЕД ЦКБ Живот | Финансов сектор | 100.00% | 100.00% |
| ПОАД ЦКБ Сила | Финансов сектор | 92.25% | 92.25% |
| ДПФ ЦКБ Сила | Финансов сектор | 92.25% | 100.00% |
| УПФ ЦКБ Сила | Финансов сектор | 92.25% | 100.00% |
| ППФ ЦКБ Сила | Финансов сектор | 92.25% | 100.00% |
| Фонд за изплащане на пожизнени пенсии ЦКБ – Сила | Финансов сектор | 92.25% | 100.00% |
| Фонд за разсрочени плащания ЦКБ – Сила | Финансов сектор | 92.25% | 100.00% |
| Зърнени Храни България АД | Производство, търговия и услуги | 68.01% | 68.01% |
| Проучване и добив на нефт и газ АД | Производство, търговия и услуги | 49.90% | 66.25% |
| Българска петролна рафинерия ЕООД | Производство, търговия и услуги | 49.90% | 100.00% |
| Слънчеви лъчи Провадия ЕАД | Производство, търговия и услуги | 68.01% | 100.00% |
| Асенова Крепост АД | Производство, търговия и услуги | 49.77% | 67.40% |
| ПДНГ-Сервиз ЕООД | Производство, търговия и услуги | 49.90% | 100.00% |
| Издателство геология и минерални ресурси ООД | Производство, търговия и услуги | 34.93% | 70.00% |
| Бухимтрейд ООД | Производство, търговия и услуги | 44.89% | 66.00% |
| Рабър Трейд ООД | Производство, търговия и услуги | 40.80% | 60.00% |
| Химцелтекс ЕООД | Производство, търговия и услуги | 68.01% | 100.00% |
| Химойл БГ ЕООД | Производство, търговия и услуги | 49.90% | 100.00% |
| Зърнени храни грейн ЕООД | Производство, търговия и услуги | 68.01% | 100.00% |
| Техно Капитал АД | Производство, търговия и услуги | 86.40% | 90.00% |
| Добрички панаир АД | Производство, търговия и услуги | 40.79% | 59.97% |
| Национална стокова борса АД | Производство, търговия и услуги | 75.00% | 75.00% |
| Прайм Лега Консулт ЕООД | Производство, търговия и услуги | 100.00% | 100.00% |
| СК ХГХ Консулт ООД | Производство, търговия и услуги | 59.34% | 59.34% |
| Омега Финанс ООД | Производство, търговия и услуги | 96.00% | 96.00% |
| Ай Ти Системс Консулт ЕООД | Производство, търговия и услуги | 68.01% | 100.00% |
| Българска Корабна Компания ЕАД | Морски и речен транспорт | 100.00% | 100.00% |
| Параходство Българско Речно Плаване АД | Морски и речен транспорт | 80.89% | 80.89% |
| Порт Балчик АД | Морски и речен транспорт | 78.57% | 100.00% |
| Пристанище Леспорт АД | Морски и речен транспорт | 99.00% | 99.00% |
| Леспорт Проджект Мениджмънт ЕООД | Морски и речен транспорт | 99.00% | 100.00% |
| МАЯК КМ АД | Морски и речен транспорт | 71.03% | 86.57% |
| Българска Логистична Компания ЕООД | Морски и речен транспорт | 80.89% | 100.00% |
| Порт Пристис АД | Морски и речен транспорт | 44.49% | 55.00% |
| Портстрой Инвест ЕООД | Морски и речен транспорт | 80.89% | 100.00% |
| Порт Инвест ЕООД | Морски и речен транспорт | 80.89% | 100.00% |
| Порт Бимас ЕООД | Морски и речен транспорт | 80.89% | 100.00% |
| Интерлихтер Словакия | Морски и речен транспорт | 80.89% | 100.00% |
| Блу Сий Хорайзън Корп | Морски и речен транспорт | 80.89% | 100.00% |
| Бългериан Еървейз Груп ЕАД | Въздушен транспорт | 100.00% | 100.00% |
| България Еър АД | Въздушен транспорт | 99.99% | 99.99% |
| България Ер Техник ЕООД | Въздушен транспорт | 99.99% | 100.00% |

| | | | |
|--|------------------------------|---------|---------|
| Еърпорт Консулт ЕООД | Въздушен транспорт | 100.00% | 100.00% |
| Транс интеркар ЕАД | Транспорт | 100.00% | 100.00% |
| Енергопроект АД | Недвижими имоти и инженеринг | 98.64% | 98.64% |
| Енергопроект Ютилитис /в ликвидация ООД/ | Недвижими имоти и инженеринг | 50.31% | 51.00% |
| България Ер Меинтеноанс ЕАД | Недвижими имоти и инженеринг | 100.00% | 100.00% |
| Голф Шабла АД | Недвижими имоти и инженеринг | 32.44% | 65.00% |
| Спортен Комплекс Варна АД | Недвижими имоти и инженеринг | 65.00% | 65.00% |
| Спортен мениджмънт ЕООД | Недвижими имоти и инженеринг | 65.00% | 100.00% |
| ТИ АД | Недвижими имоти и инженеринг | 87.66% | 87.66% |
| Бухимекс ГмБХ Германия | Недвижими имоти и инженеринг | 100.00% | 100.00% |
| Инвест Кепитал Консулт АД | Недвижими имоти и инженеринг | 100.00% | 100.00% |
| Ситняково Проджект Истейд ЕООД | Недвижими имоти и инженеринг | 49.90% | 100.00% |
| Имоти БРП ЕООД | Недвижими имоти и инженеринг | 80.89% | 100.00% |
| Имоти Бимас ЕООД | Недвижими имоти и инженеринг | 80.89% | 100.00% |
| Имоти Активитис 1 | Недвижими имоти и инженеринг | 68.01% | 100.00% |

Източник: Неодитиран консолидиран финансов отчет на „Химимпорт“ АД към 31.12.2024 г.

Преки инвестиции в дъщерни дружества на „Химимпорт“ АД към 31.12.2024 г.:

| Име на дъщерното предприятие | Основна дейност | Дялово участие % |
|------------------------------------|--------------------------|------------------|
| ЦКБ Груп ЕАД | Финансов сектор | 100.00% |
| Зърнени храни България АД | Производство и търговия | 63.65% |
| Бългериан Еървейз груп ЕАД | Въздушен транспорт | 100.00% |
| Българска Корабна Компания ЕАД | Морски и речен транспорт | 100.00% |
| ЦКБ АД | Финансов сектор | 8.24% |
| Спортен Комплекс Варна | Недвижими имоти | 65.00% |
| Проучване и добив на нефт и газ АД | Производство и търговия | 13.84% |
| Пристанище Леспорт АД | Морски и речен транспорт | 99.00% |
| ЗАД Армеец | Финансов сектор | 9.74% |
| Бухимекс ГмБХ | Производство и търговия | 100.00% |
| Енергопроект АД | Инженерен сектор | 98.69% |
| Транс Интеркар ЕАД | Транспорт | 100.00% |
| Национална стокова борса АД | Производство и търговия | 67.00% |
| ТИ АД | Производство и търговия | 87.67% |
| ХГХ Консулт ООД | Услуги | 59.34% |
| Прайм Лега Консулт ЕООД | Услуги | 100.00% |

Източник: Междинен неодитиран индивидуален финансов отчет на „Химимпорт“ АД към 31.12.2024 г.

Информация за междинните и одитираните годишни финансови отчети са публикувани на сайта на корпоративният сайт на „Химимпорт“ АД (<https://www.chimimport.bg>), на сайта на регулирания пазар, на който се търгуват акциите му (<https://www.bse-sofia.bg>) и на сайта на регулаторния орган – Комисия за финансов надзор (<https://www.fsc.bg>).

3.7. Информация за тенденциите

Нивото на застрахователно проникване в България остава много ниско. Доминира автомобилното застраховане, а голяма част от работата на сектора зависи от държавните регулации. Това се разбира от изследването "Застраховането в България – икономически отпечатък и предизвикателства пред развитието",

осъществено от екип на Института за пазарна икономика по поръчка на Асоциацията на българските застрахователи (www.abz.bg). Застраховането има траен дял в икономиката в рамките на 2-2,5% от brutния вътрешен продукт през последните 15 години. Застрахователите са сравнително големи работодатели в областта на финансовите услуги. Според изследването общото застраховане изплаща близо 82% от всички обезщетения в България и от тях 84% са по автомобилни застраховки. Делът на обезщетенията към БВП в България е 1%, докато в много страни на Източна Европа е между 1.2% и 1.8% от БВП. В развитите държави на ЕС делът на обезщетенията към БВП е между 3 и 5%.

От „Асоциация на българските застрахователи“ (www.abz.bg) посочват, че застрахователният сектор у нас отбелязва устойчив ръст и през 2023 г. В структурата на пазара продължава доминацията на автомобилното застраховане, което държи дял от около 70%, но фокусът върху една бизнес линия може да потиска развитието на други пазарни сегменти. Все пак се отчита позитивна тенденция на клиентското предпочитане към живото и здравно застраховане след пандемията, която е повлияла положително в този аспект и е накарала хората да се замислят не само за автомобила си, който е 70% от общото застраховане, но и за здравето си и за живота си. Много компании предлагат като допълнителен стимул за своите служители живото и здравни застраховки. Ниско остава да е проникването по линия на застраховането на домашното имущество у нас, като то се движи в рамките на 10%. За сравнение в страни, близки до нашата като развитие, делът на застрахованите имоти е доста по-висок – в Хърватия е около 25%, Гърция и Турция, съответно по 14% и 15%, а средно в Европа проникването достига 30%. За съжаление, зачестяващите природни бедствия, на които сме свидетели и от които сме потърпевши и у нас, не водят до по-високо търсене на застрахователна защита, хората не сключват масово застраховки за имотите си. За 2024 г. наличната информация сочи продължаваща тенденция на растеж и модернизация в сектора. Застрахователните компании инвестират в дигитализация и иновации, като се стремят да подобрят клиентското преживяване и да предложат нови продукти, отговарящи на променящите се нужди на пазара.

Не е известна значителна неблагоприятна промяна в перспективите на Гаранта от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на групата на Гаранта, от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети (ГФО за 2023 г.) до датата на Проспекта.

На ЗАД „Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план.

3.8. Прогнозни печалби

Гарантът не представя прогнози за печалбите.

3.9. Административни, управителни и надзорни органи

„ЗАД Армеец“ АД има двустепенна система на управление, включваща Надзорен съвет в състав: „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519 - председател, „Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150 и проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева - независим член.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на **Надзорния съвет на Дружеството**.

„Химимпорт“ АД, представлявано от Никола Пеев Мишев, е Председател на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Химимпорт“ АД е едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

„Централна кооперативна банка“ АД, представлявано от двама от изпълнителните директори: Сава Маринов Стойнов, Георги Косев Костов, Никола Стефанов Кедев или от един от тях и прокуриста Тихомир Ангелов Атанасов, съвместно, е член на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ №87

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Централна кооперативна банка“ АД също е дъщерно дружество на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него на „Химимпорт“ АД.

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева – независим член на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Проф. д - р Иванка Данева Гайдарджиева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Управителният съвет на „ЗАД Армеец“ АД е в състав:

Валентин Славов Димов, Александър Димитров Керезов, Галин Иванов Горчев, Диана Николова Манева, Константин Стойчев Велев, Миролюб Панчев Иванов, Милен Кънчев Кънчев, Милена Станкова Пенева.

По - долу са представени бизнес адресите на членовете на Управителния съвет на Дружеството, както и информация за основните дейности, извършвани от тях извън Застрахователя, когато същите са значителни по отношение на него.

Миролюб Панчев Иванов - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Миролюб Иванов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

Диана Николова Манева - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Диана Манева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Константин Стойчев Велев - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Константин Велев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Валентин Славов Димов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Валентин Димов не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Александър Димитров Керезов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Александър Керезов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

Галин Иванов Горчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Галин Горчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Милен Кънчев Кънчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Милен Кънчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Милена Станкова Пенева - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Милена Пенева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи

По отношение на членовете на УС и НС, в това число физическите лица, представляващи юридическите в НС на „ЗАД Армеец“ АД и съгласно изявленията, направени от тях, не съществуват реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията им към дружеството от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна.

Практика на ръководните органи

Дружеството има одитен комитет, състоящ се от трима члена: Илия Стефанов Александров, проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева и проф. Пирин Петков Христов. Мандатът на одитния комитет е 5 години и след изтичането му изтича през 2028 г. същите продължават да изпълняват задълженията си до избирането на нови членове на Одитния комитет или до вземане на решение от ОСА за удължаване на мандата им.

„ЗАД Армеец“ АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в тази връзка не е задължен да спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация.

Дружеството извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на страната. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, „ЗАД Армеец“ АД е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

3.10. Мажоритарни акционери

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, Контрол е налице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В горепосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „ЗАД Армеец“ АД е „ЦКБ Груп“ ЕАД, чиито едноличен собственик на капитала е публичното дружество „Химимпорт“ АД.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта е „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД.

Начини за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

Съгласно чл. 240а от ТЗ акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на УС за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ, ОС на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако ОС не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква ОС или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а. ал. 1 от ТЗ, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на ОС.

На Гаранта не са известени договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „ЗАД Армеец“ АД.

3.11. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Гаранта

Финансова информация на Гаранта за минали периоди

Годишните одитирани финансови отчети на Гаранта за 2023 г. са изготвени в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

| Финансов отчет за финансовото състояние | 31.12.2023 г. |
|---|------------------------------|
| | Одитирани данни (в хил. лв.) |
| Активи | |
| Нематериални активи | 413 |
| Имоти, машини, съоръжения и активи с право на ползване | 23 060 |
| Инвестиционни имоти | 30 394 |
| Материални запаси | 1230 |
| Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата | 156 892 |
| Активи по издадени застрахователни договори | 604 |
| Активи по държани презастрахователни договори | 66 910 |
| Корпоративен данък за възстановяване | 601 |
| Финансови активи и други вземания | 26 960 |
| Вземания от свързани лица | 51 077 |
| Пари и парични еквиваленти | 36 055 |
| Общо активи | 394 196 |
| Собствен капитал | |
| Акционерен капитал | 33 019 |
| Други резерви | 74 762 |
| Неразпределена печалба | 6 694 |
| Общо собствен капитал | 114 475 |
| Пасиви | |
| Пасиви по издадени застрахователни договори | 223 059 |
| Пасиви по държани презастрахователни договори | 3 467 |
| Отсрочени данъчни пасиви | 499 |
| Задължения по лизингови договори | 13 701 |
| Финансови пасиви и други задължения | 13 653 |
| Задължения към свързани лица | 22 021 |
| Пенсионни и други задължения към персонала | 3321 |
| Общо пасиви | 279 721 |
| Общо собствен капитал и пасиви | 394 196 |

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2023 г.

| АКТИВ | | Към 31.12.2024 г. Неодитирани данни (хил. лв.) |
|-----------|------------------------------------|--|
| 1 | | 2 |
| А. | НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ, в т.ч. | 166 |
| Б. | МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ | 20 021 |
| В. | ИНВЕСТИЦИИ | 261 376 |

| | | |
|-------|--|----------------|
| Г. | ИНВЕСТИЦИИ В ПОЛЗА НА ПОЛИЦИ ПО ЗАСТРАХОВКА "ЖИВОТ", СВЪРЗАНА С ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД | - |
| Д. | ЗАЕМИ И ИПОТЕКИ | 69 541 |
| Е. | АКТИВИ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ | 15 |
| Ж. | АКТИВИ ОТ ДЪРЖАНИ ПРЕЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ | 85 237 |
| З. | ВЗЕМАНИЯ | 10 322 |
| И. | ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ | 14 870 |
| Й. | ДРУГИ АКТИВИ, КОИТО НЕ СА ПОСОЧЕНИ ДРУГАДЕ | 2 504 |
| | СУМА НА АКТИВА | 464 052 |
| | ПАСИВ | |
| А. | КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ | 126 989 |
| І. | Записан акционерен капитал или еквивалентни фондове в т.ч. | 33 019 |
| - | собствени акции, изкупени (-) | - |
| ІІ. | Премии от емисии | - |
| ІІІ. | Преоценъчен резерв | - |
| ІV. | Резерви | 74 762 |
| V. | Резерв по преоценки по справедлива стойност на финансови активи | - |
| VI. | Застрахователен финансов резерв | - |
| VII. | Неразпределена печалба | 6 694 |
| VIII. | Непокрита загуба (-) | - |
| IX. | Печалба или загуба за финансовата година (+/-) | 12 514 |
| Б. | ПОДЧИНЕНИ ПАСИВИ | 20 000 |
| В. | ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ПАСИВИ | 285 054 |
| Г. | ФИНАНСОВИ ПАСИВИ | 10 119 |
| Д. | ЗАДЪЛЖЕНИЯ | 20 074 |
| Е. | ДРУГИ ПАСИВИ | 1 816 |
| | СУМА НА ПАСИВА | 464 052 |

Източник: По данни от Гаранта - неаудитиран технически финансов отчет към 31.12.2024 г.

| Финансов отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход | 31.12.2023 |
|--|------------------------------|
| | одитирани данни (в хил. лв.) |
| Застафователен приход | 248 550 |
| Разходи за застрахователни услуги | (195 995) |
| Премияен приход, нетно | 52 555 |
| Разпределение на презастрахователните премии | (51 509) |
| Възстановими суми от презастрахователи по възникнали претенции | 33 377 |
| Нетен резултат от държани презастрахователни договори | (18 132) |
| Резултат от застрахователни услуги | 34 423 |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти | 884 |
| Приходи от лихви от финансови активи | 3 812 |
| Нетни загуби от финансови активи по амортизирана стойност | (28 599) |
| Нетни печалби (загуби) от финансови активи оценени по справедлива стойност през печалбата или загубата | 6 429 |
| Други приходи(разходи) от инвестиции, нетно | (89) |
| Общо инвестиционен приход(разход) | (17 563) |
| Нетни финансови разходи/приходи от застрахователни договори | (4 765) |
| Нетни финансови приходи/разходи от закупени презастрахователни договори | 1 418 |
| Нетен финансов резултат от застраховане | (3 347) |
| Други приходи(разходи), нетно | (82) |
| Други финансови разходи | (1 749) |
| Печалба преди данъци | 11 682 |
| Разходи за данъци върху дохода | (856) |
| Печалба за годината | 10 826 |
| Общ всеобхватен доход за периода | 10 826 |
| Доход на акция (лв.) | 32.78 |

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2023 г.

| ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ | | |
|-------------------------------|--|---|
| | | Към 31.12.2024 г. Неодитиран и данни (хил. лв.) |
| А. | РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ОБЩОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ | |
| | Резултат от застрахователни услуги (нетен) от общозастрахователна дейност | 22 243 |
| Б. | РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ЖИВОТОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ | |
| | | |

| | | |
|-----------|--|----------------|
| В. | НЕТЕХНИЧЕСКИ РЕЗУЛТАТ | (9 729) |
| I. | Финансов резултат | (7 425) |
| 1 | Възвръщаемост от инвестиции | (6 007) |
| 2 | Застрахователни финансови разходи | (1 418) |
| 3 | Приходи от услуги за управление на активи | - |
| II. | Други приходи | 185 |
| III. | Други оперативни разходи | (2 489) |
| | Печалба или загуба за финансовата година преди данък върху дохода | 12 514 |
| IV | Корпоративен данък | - |
| 1 | Текущ корпоративен данък | - |
| 2 | Отложени данъци | - |
| | Печалба или загуба за отчетния период | 12 514 |
| | Общ всеобхватен доход за периода | 12 514 |

Източник: По данни от Гаранта - неаудитиран финансов отчет към 31.12.2024 г.

| Финансов отчет за паричните потоци | 31.12.2023 аудитирани данни (в хил. лв.) |
|---|---|
| Оперативна дейност | |
| Постъпления по застрахователни договори | 229 199 |
| Постъпления по презастрахователни договори | 35 061 |
| Плащания по застрахователни договори | (132 748) |
| Плащания по презастрахователни договори | (58 722) |
| Плащания към доставчици | (8 501) |
| Плащания към персонал и осигурителни институции | (20 775) |
| Плащания за данък върху застрахователните премии | (4 832) |
| Платен данък върху дохода | (1 028) |
| Плащания за данъци, различни от данък върху дохода | (2 348) |
| Нетен паричен поток от оперативна дейност | 35 306 |
| Инвестиционна дейност | |
| Придобиване на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи | (1 321) |
| Придобити финансови активи по справедлива стойност | (5 220) |
| Продажба на финансови активи по справедлива стойност | 6 257 |
| Плащания по предоставени заеми | (11 841) |
| Постъпления от предоставени заеми | 124 |
| Получени лихви | 515 |
| Получени дивиденди | 430 |
| Нетен паричен поток от инвестиционна дейност | (11 056) |
| Финансова дейност | |
| Платени лихви по получени заеми | (741) |
| Плащания по лизингови договори | (1 842) |
| Други плащания | (487) |
| Нетен паричен поток от финансова дейност | (3 070) |
| Нетна промяна в пари и парични еквиваленти | 21 180 |
| Пари и парични еквиваленти в началото на периода | 14 961 |
| Очаквани кредитни загуби на пари и парични еквиваленти | (86) |
| Пари и парични еквиваленти в края на периода | 36 055 |

Източник: Аудитирани ГФО на Гаранта за 2023 г.

| ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК | | |
|-------------------------|--|---|
| | | Към 31.12.2024 г. Неодитиран и данни (хил. лв.) |
| I. | ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ | |
| | Нетни парични потоци от оперативна дейност (I) | 59 999 |
| II. | ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ | |
| | Нетни парични потоци от инвестиционна дейност (II) | (15 373) |
| III. | ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ | |
| | Нетни парични потоци от финансова дейност (III) | (6 877) |
| IV. | ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИТЕ И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕЗ ПЕРИОДА (I+II+III) | 37 749 |
| V. | ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА | 36 055 |
| VI. | ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА | 73 804 |

Източник: По данни от Гаранта - неодитиран финансов отчет към 31.12.2024 г.

Заверените годишни финансови отчети на Застрахователя, поясненията към него и одиторските доклади за 2023 г. могат да бъдат намерени в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията на адрес: www.portal.registryagency.bg.

Одитирана историческа годишна финансова информация

Историческата годишна финансова информация за 2023 г. е одитирана от одиторските дружества „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285 (чрез регистрирания одитор Гюляй Рахман) и „РСМ БГ“ ООД, ЕИК 121435206 (чрез регистрирания одитор д-р Мариана Михайлова). В одиторските доклади към тях, относно извършения одит на годишният финансов отчет за 2023 г., не се съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

Правни и арбитражни производства

Дейността на застрахователите, осъществяващи дейност по общо застраховане, се отличава със значителен обем дела, по които те са страна. Делата на ЗАД „Армеец“ АД са условно разделени, както следва:

1. Дела, по които дружеството към датата на проспекта е ищец – 745 бр., като около 50% от тях са искиви производства, а останалите — заповедни.
2. Дела, по които дружеството е ответник е 865 бр.
3. Административни дела – няма.
4. Изпълнителни дела, по които ЗАД „Армеец“ АД е взыскател – 322 бр.

Обемът на делата в портфолиото на ЗАД „Армеец“ АД е обичаен за осъществяваната от дружеството застрахователна дейност.

С изключение на горепосоченото, според информацията, с която дружеството разполага, през последните 12 месеца, предхождащи датата на този документ, не е известно съществуването на държавни, правни, съдебни, административни или арбитражни производства (както висящи, такива и за които съществува опасност да бъдат образувани), които могат или са могли да имат съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността на Гаранта и на дружествата от неговата икономическа Група.

Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Гаранта

От 31.12.2023 г. до датата на Проспекта няма значителни съществени промени във финансовото и търговско състояние на Гаранта и/или неговата група.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Групата на Застрахователя след 31.12.2023 г. до датата на настоящия Документ.

3.12. Допълнителна информация за Гаранта.

Акционерен капитал

Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията.

Учредителен акт и устав

„ЗАД Армеец“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Уставът на Гаранта е наличен по партидата на дружеството в сайта на Търговския регистър при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.portal.registryagency.bg, вписан с номер 20220926145032. Предмета на дейност може да бъде намерен в чл. 7 от Раздел II от устава на „ЗАД Армеец“ АД. Не са посочени цели на Гаранта в устава му.

Съществени договори

Няма сключени значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Гаранта, които могат да доведат до задължение или право на някой член на групата, което е съществено за възможността на гаранта да посрещне задължението си към держателите на ценни книжа по отношение на емитираните ценни книжа, обект на настоящият проспект.

4. Налични документи

През периода на валидност на Проспекта на следните интернет страници могат да бъдат намерени документи за Гаранта и/или застрахователната полица:

- ✓ Уставът на Гаранта е наличен на страницата на ТРПЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.portal.registryagency.bg;
- ✓ Докладът на независимия одитор на ЗАД „Армеец“ АД за 2023 г. е наличен на страницата на ТРПЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.portal.registryagency.bg;
- ✓ Годишният финансов отчет на ЗАД „Армеец“ АД за 2023 г. е наличен на страницата на ТРПЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.portal.registryagency.bg;
- ✓ Застрахователен договор (полица) № 24 100 1404 0000972668, въпросник към него и други приложения, които са част от договора – в офиса на Емитента в гр. Бургас, ул. „Рилска“ № 9, ет.1, на електронната страница на Емитента www.studentskacenter.com, на интернет страницата на инвестиционния посредник „Реал Финанс“ АД (www.real-finance.net) и на сайта на довереника на облигационерите, ИП „Юг Маркет“ ЕАД - <https://ugmarket.com>.

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „Студентска център“ АД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларира, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Кристиан Стойнов
Изпълнителен директор
„Студентска център“ АД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Реал Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Студентска център“ АД, с подписа си декларираат обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларираат, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Драган Драганов
Изпълнителен директор
ИП „Реал Финанс“ АД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Ивелина Шабан
Прокурист
ИП „Реал Финанс“ АД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи ЗАД „Армеец“ АД, в качеството му на Застраховател по издадената на „Студентска център“ АД, емисия корпоративни облигации, с подписа си декларираат обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларираат, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Миролюб Иванов
Изпълнителен член на УС на
„ЗАД Армеец“ АД



ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Константин Велев
Изпълнителен член на УС на
„ЗАД Армеец“ АД